

Revista Anoreg/SP

cartório

HOJE

número 2 • Dezembro/2011

A hand is shown holding a tablet computer against a blue sky background with a white cloud. The tablet screen displays the text 'Cartórios no mundo digital' in a bold, black, sans-serif font. A finger from the other hand is pointing upwards at the word 'digital'.

**Cartórios
no mundo
digital**

cartório HOJE



Revista Anoreg/SP
número 1
Dezembro/2010

Capa
Shutterstock



Revista Anoreg/SP
número 2
Dezembro/2011

Capa
Shutterstock



DIRETORIA

Presidente: Patrícia André de Camargo Ferraz – Vice-Presidente: José Emílio de Carvalho Filho – 1ª Secretária: Jussara Citroni Modaneze – 2ª Secretária: Adauto Faria da Silva – 1º Tesoureiro: George Takada – 2º Tesoureiro: André Azevedo Palmeira – Diretor de Notas: Paulo Tupinambá Vampyré – Diretor de Registro de Imóveis: Fláuzilino Araújo dos Santos – Diretor de Protesto: José Carlos Alves – Diretor de RTD e RCPJ: Paulo Roberto de Carvalho Rêgo – Diretor de Registro Civil das Pessoas Naturais: Rodrigo Valverde Dinamarco

CONSELHO FISCAL

Titulares: Lincoln Bueno Alves – Cláudio Marçal Freire – Sérgio Jacomino
Suplentes: Odélio Antonio de Lima – Marcelo Augusto Santana de Melo – Izalas Gomes Ferro Junior

SEDE

Rua Quintino Bocaiuva, 107 – 8º andar – São Paulo / SP – CEP 01004-010
Telefone: 11/ 3105 8767
Homepage: www.anoregsp.org.br
E-mail: anoregsp@anoregsp.org.br

Editora e jornalista responsável: Fatima Rodrigo MT 12576
Edição de arte: Jorge Zaiba
Fotos: Carlos Petelinkar
Impressão: JS Gráfica

As reportagens poderão ser reproduzidas mediante expressa autorização dos editores, com indicação da fonte.

S U M Á R I O

•EDITORIAL

Os cartórios ao alcance dos nossos dedos 02



cartório HOJE

Desmaterialização
de processos e
documentos põe
cartórios no meio digital

03

•CARTÓRIO PARA QUÊ?

Possibilidade de protestar equilibra finanças nos condomínios



Márcio Rachkorsky

“A inadimplência é o grande mal que assola os condomínios em todo o país”

18

•MITO & REALIDADE

Cartório é caro? 24

Registro imobiliário obrigatório:
menos custos e mais transparência
nas transações 28

•CARTÓRIO É ÚTIL?

Empresas especializadas em recuperação
do crédito usam notificação para cobrança amigável:
é mais rápido, mais barato e dá melhor resultado 46

•NOTAS & REGISTROS

O que o Teste do Pezinho, as campanhas de incentivo
ao reconhecimento da paternidade e a distribuição
de carteiras de vacinação têm a ver com os cartórios? 52

•REGISTROS & NOTAS

Gratuidades e o equilíbrio econômico-financeiro
dos cartórios brasileiros - II 58

•ANOREG/SP EM FOCO

Principais realizações da gestão 2008/2011 62

Os cartórios ao alcance dos nossos dedos



Prezado Leitor,

Cartório Hoje inaugura sua segunda edição mantendo a proposta de desvendar as razões pelas quais o mundo todo respeita e copia nossas instituições notariais e de registros.

A seção que leva o mesmo nome da revista mostra que os brasileiros estão usando a internet para ir ao cartório (p. 3). Solicitar certidões e fazer consultas gratuitas *online* faz parte da rotina de um número cada vez mais elevado de pessoas, seja para saber se existe protesto em nome de alguém, seja para descobrir eventual lavratura de testamento ou mesmo para obter certidão de matrícula de imóveis. Os cartórios de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo recebem mandados de penhora *online*, o que representa maior possibilidade de cumprimento do mandado antes de eventual venda ou transferência de bens pelo devedor, conferindo maior efetividade aos processos. Milhões de solicitações de buscas de bens e direitos são realizadas por diversos órgãos da administração pública, Poder Judiciário e Ministério Público, pela internet, a maior parte delas com resposta imediata e o restante com atendimento no prazo máximo de duas horas. Esses serviços não deixam dúvidas: os cartórios conseguiram transmutar sua atuação do meio físico para o digital com indiscutível ganho em celeridade, preservando a segurança jurídica de seus procedimentos.

Mas os cartórios não servem apenas para fornecer informações.

Então, Cartório para quê? No Estado de São Paulo, a mera possibilidade de protesto de devedores da taxa condominial equilibrou as finanças dos condomínios. Sem qualquer custo para o condomínio, o protesto é tão efetivo e ágil que no primeiro ano de vigência da lei já houve redução de devedores e de ações judiciais (p. 18).

Cartório é caro? Alguém já comparou o custo de uma escritura pública de compra e venda e de seu registro com o preço da assessoria jurídica cobrada para a elaboração do contrato de compromisso em estandes de vendas de empreendimentos imobiliários lançados na cidade de São Paulo? Nós sim (p. 24).

Cartório é útil? Empresas especializadas em recuperação do crédito usam a notificação extrajudicial para o recebimento amigável de débitos pendentes: rápido, barato e eficaz (p. 46).

Notas e registros. O Registro Civil do Estado de São Paulo acumula iniciativas inéditas e pioneiras no país: o registro civil itinerante, o registro de nascimento nas maternidades e as campanhas de mobilização são algumas das ações que têm facilitado a vida de milhares de brasileiros (p. 52).

Mas toda essa modernidade, celeridade e facilidade de acesso têm custo. O contínuo processo de modernização das atividades dos cartórios extrajudiciais demanda investimentos de vulto. Por isso, no primeiro número de *Cartório Hoje* discutimos o impacto do estabelecimento de descontos e isenções de emolumentos sem compensação sobre o equilíbrio econômico-financeiro dos cartórios e a segurança jurídica sistêmica. Esse trabalho alterou a compreensão que tinham do tema as autoridades competentes. Exemplo disso é o ajuste realizado no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), recentemente, com o forte apoio de importantes instituições participantes do PMCMV, como a Caixa Econômica Federal, CBIC e o Secovi-SP (p. 58).

E, finalmente, é hora de festejar! A ANOREG/SP tem uma nova diretoria, eleita para a gestão do triênio 2012/2014, que também dará seguimento a esta revista. Eu, pessoalmente, e toda a diretoria que me acompanhou nesta pequena jornada, desejamos todo o sucesso à presidente Laura Vissotto, 1ª Tabeliã de Notas em São José dos Campos, e aos competentes tabeliães e registradores que compõem sua diretoria. Em breve teremos notícias das brilhantes iniciativas desses nossos representantes para o constante aperfeiçoamento das atividades notariais e de registro no Estado de São Paulo.

Grande abraço,

Patricia Ferraz
Presidente da ANOREG/SP

Desmaterialização de processos e documentos põe cartórios no meio digital

Oferecer cada vez mais celeridade e facilidade de acesso aos serviços sem descuidar da segurança jurídica é o grande desafio dos cartórios. A busca por rapidez na prestação dos serviços deve atender, prioritariamente, a necessidade de aumento da segurança jurídica.

Além de enviar e receber e-mail, participar de redes de relacionamento, buscar informações e entretenimento, fazer transações bancárias, assistir filmes e vídeos, fazer cursos *online*, baixar músicas, filmes e jogos, ler jornais e revistas, jogar, ouvir rádio, comprar, vender e anunciar, usar Skype, assistir TV em tempo real, usar Twitter, interagir com o governo, buscar CPF de alguém, blogar e declarar IR, os brasileiros também estão usando a internet para ir ao cartório.

De qualquer ponto do Brasil com acesso à internet é possível pedir a qualquer cartório paulista de Regis-



tro Civil de Pessoas Naturais a segunda via de certidão de nascimento, casamento ou óbito.

Em segundos uma consulta gratuita pela internet permite saber: 1) se consta algum protesto no próprio nome, ou em nome de eventual candidato a crédito; e 2) em que cartório de Protesto de Letras e Títulos esse protesto foi feito.

Bancos e construtoras, que tinham funcionários ou departamentos inteiros dedicados a cuidar do procedimento de notificação com o objetivo de constituir o devedor em mora para posterior ação judicial, passaram a contar com o procedi-



mento eletrônico desenvolvido pelos cartórios de Registro de Títulos e Documentos.

O Colégio Notarial do Brasil, seção São Paulo, informa, no máximo em 48 horas, se existe ou não testamento em nome de pessoa falecida.

Duas horas é o tempo máximo para que um cartório de Registro de Imóveis do estado de São Paulo re-

ceba uma comunicação de mandado de penhora *online* expedido pelo juízo competente. A celeridade de um trâmite que antes levava de dois a três meses somente para a comunicação entre as instituições é apenas o ganho mais óbvio do procedimento eletrônico. O mais importante, no entanto, é o aumento no índice de efetividade do processo jurídi-

co graças à maior possibilidade de cumprimento do mandado antes de eventual venda ou transferência dos bens pelo devedor.

Esses são apenas alguns dos serviços disponíveis nos cartórios paulistas cuja desmaterialização de procedimentos está levando o documento em papel a migrar para o meio digital.

Como integrar a economia digital sem perder segurança jurídica

Ao contrário do que se imagina, os cartórios não inventam sua própria burocracia, eles apenas cumprem exigências legais e normativas.

E por incrível que pareça, o objetivo das leis e normas que impõem a burocracia aos cartórios não é criar dificuldades para o cidadão, mas garantir a segurança jurídica. Em meio a incertezas, inseguranças e tentativas constantes de fraudes, a tendência é o Estado criar cada vez mais mecanismos que dificultem o sucesso da má-fé.

Oferecer cada vez mais celeridade e facilidade de acesso aos serviços sem descuidar da segurança jurídica é o grande desafio dos cartórios. Simplificar processos internos e atender o cidadão em menos tempo não é decisão isolada nem individual. As propostas de alteração legal e normativa feitas pelos cartórios buscam o aprimoramento de sua eficiência, que

será traduzida em rapidez na prestação dos serviços tanto quanto em incremento da segurança jurídica.

Embora a dependência do mundo virtual seja uma realidade em todos os setores da economia, para substituir o suporte papel os cartórios são obrigados a considerar muito mais do que a simples conveniência e desejo do usuário de seus serviços.

Enfim, a segurança dos procedimentos de assinatura digital proporcionada pela criptografia assimétrica, ou de chave pública, e o desenvolvimento de tecnologia compatível com a transmissão segura dos dados possibilitaram a introdução do documento eletrônico no meio jurídico e a oferta de serviços de notas e registros na internet.

O uso de certificado digital padrão ICP-Brasil para acessar o sistema garante: a autenticidade do documento com a identificação inequívoca das

partes envolvidas; a confidencialidade, que inclui a garantia de sigilo, privacidade e segredo de justiça; a integridade, uma vez que a informação não pode ser modificada no trânsito pela rede e qualquer alteração será detectada; e a validade jurídica, de acordo com o artigo 10 da Medida Provisória 2.200-2/2001.

O esforço que tem sido feito pelos cartórios paulistas para a informatização dos serviços e para o desenvolvimento de projetos associados às novas tecnologias de informação demonstram avanço expressivo no que diz respeito à busca pela desmaterialização do documento. O resultado prático mais visível desse empenho é o conhecimento transparente e em tempo real do andamento do serviço solicitado, o que é possível obter na maioria dos cartórios.

Mas não é tudo. Os cartórios estão multiplicando os canais de divulgação da informação notarial e registral sem renunciar à proteção dos dados pessoais e com a adoção de um conjunto de medidas de segurança para garantir a certeza da informação.

Registro Civil: pedidos de certidão online e rede privada de comunicações

O portal da central de serviços www.registrocivil.org.br foi criado em 2003 pelos cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais do Estado de São Paulo.

Hoje, o portal atende solicitações de segunda via de certidões de nascimento, casamento e óbito que vêm de todo o território nacional para todos os cartórios do Estado de São Paulo. O pedido *online* é feito com os dados do registro requerido e a certidão é enviada pelo correio. O próprio sistema emite um boleto que pode ser pago em qualquer banco, *internet banking* ou casa lotérica.

Tecnologia de ponta não é novidade para os cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais. Na década de 1990, antes mesmo da internet, os registradores civis paulistas já estavam conectados em rede privada. Eles implantaram uma intranet para a troca de informações entre os cartórios de todo o estado.

Segundo Manoel Luís Chacon Cardoso, vice-presidente e conselheiro de informática da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (Arpen-SP), essa central de comunicações traz inúmeras vantagens para o cidadão como “a garantia da retidão e celeridade das anotações dos casamentos, divórcios e óbitos, o que inibe os atos de concubinato ou abertura de crédito em nome de pessoas falecidas, por exemplo. A comunicação é imediata, garantindo ao acervo de origem seu alinhamento temporal com os fatos da vida civil”.



Manoel Luís Chacon Cardoso,
Oficial do Registro Civil das
Pessoas Naturais de Bertioga, na
Praia do Gonzaga, em Santos.

Chacon relata que uma das funções da Arpen-SP é não descuidar da demanda da população. A internet serve também para trazer sugestões, críticas, elogios, consultas, solicitações e orientações sobre os serviços e o atendimento dos cartórios. “Essas pesquisas servem para direcionar as ações da entidade e os investimentos em cursos para o pessoal dos cartórios”.

Outros serviços eletrônicos em implantação vão ser divulgados tão logo terminem os testes a que estão sendo submetidos, como o *logon* mediante certificado digital ICP-Brasil e a futura transmissão de certidão por web.

Registro de nascimento e entrega imediata da certidão na maternidade

Desde o início de setembro, o registro eletrônico de nascimento é feito em maternidades paulistas interligadas com os cartórios de Registro Civil.

Os dados são coletados no hospital, enviados ao cartório e assinados digitalmente mediante certificado digital. O cartório recebe as cópias digitalizadas dos documentos apresentados ao escrevente na maternidade, confere a documentação e confirma o registro para a maternidade, onde é feita a materialização da certidão. O serviço pode levar cerca de 10 minutos.

No Estado de São Paulo, o cartório de Registro Civil do Jaraguá foi o primeiro a implantar o novo sistema de registro de nascimento e emissão eletrônica da respectiva certidão. “Esse serviço representa um grande avanço não apenas porque propor-

cionou mais comodidade para os pais, mas também porque conseguiu conciliar rapidez e segurança, o maior desafio dos cartórios”, afirma a registradora civil Monete Hipólito Serra.

Totalmente *online*, o novo sistema de registro de nascimento interliga os cartórios de todo o Estado pela intranet da Arpen-SP. O sistema é fornecido, gratuitamente, pela entidade a qualquer registrador civil do país e usa certificação digital para garantir a segurança e a integridade das informações que transitam eletronicamente entre as unidades interligadas dos hospitais e os cartórios que fazem os registros. A base para o procedimento é o Provimento nº 13 da Corregedoria Nacional de Justiça, de setembro de 2010, que contou com a participação da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República, do Ministério da Justiça e de registradores civis de todo o país.

No Estado de São Paulo, mais de 450 cartórios e cerca de duzentas maternidades já participam do sistema interligado, que permite que os pais, cuja cidade não possua maternidade, possam registrar seus filhos, eletronicamente, no dia do nascimento e no cartório do município de domicílio sem que precisem comparecer ao cartório da cidade onde está localizada a maternidade. A certidão é emitida no ato do registro, o que contribui para erradicar o sub-registro, isto é, a criança não registrada até três meses do ano seguinte ao do nascimento.

“A informação transmitida pela internet era considerada insegura”, explica a registradora. “Com a certificação digital, as informações transmitidas eletronicamente passaram a ser tão seguras quanto as do papel assinado. Creio que o movimento de pessoas nos cartórios tende a diminuir muito por conta dos serviços que estão sendo disponibilizados à distância. A ideia é que em pouco tempo haja cartórios totalmente digitais, o que vai trazer grande agilidade à prestação dos serviços. Queremos eliminar um dos grandes gargalos dos cartórios, a busca manual de informações. Com a digitalização de todo o acervo o processo se tornará muito mais rápido e não se perderá em segurança, que é o mais importante.”

Segundo a registradora a normatização pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) é outro ponto muito importante para a uniformização nacional dos procedimentos nos cartórios.

“A normatização nacional facilita a comunicação de dados; a tecnologia pode oferecer a padronização nacional para a interconexão dos cartórios do país, o que certamente vai trazer grandes e importantes benefícios para a população”, diz Monete.

1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos de São Paulo, em frente ao Teatro Abril, antigo Teatro Paramount, na avenida Brigadeiro Luís Antônio, em São Paulo.

Protesto: consulta *online* gratuita e pagamento pela internet

No portal www.protesto.com.br qualquer interessado pode obter informações sobre a existência ou não de protestos em nome de pessoas ou empresas. Basta pesquisar o número do CPF ou CNPJ para acessar a informação, gratuitamente, em poucos segundos.

O sistema acessa o banco de dados formado por protestos lavrados em cartórios e cidades participantes do Estado de São Paulo. A base de dados é alimentada diariamente pelos tabelionatos participantes. As inclusões e atualizações são feitas com toda a segurança mediante certificado digital nos padrões legais estabelecidos.

Com o objetivo de centralizar informações de protesto e repassá-las à população, o Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil, seção São Paulo (IEPTB-SP) criou, em 2006, o banco de dados que hoje

inclui 73 comarcas, abrangendo 289 cidades do Estado de São Paulo.

O sistema atende cerca de 700 mil consultas mensais *online*, a maior parte proveniente de empresas cujo objetivo é avaliar a concessão de crédito.

Além de gratuita, a facilidade e agilidade da pesquisa pela internet para localizar eventuais pendências de protesto atrai interessados também entre a população e aumenta o índice de recuperação do crédito.

A pesquisa ainda pode ser feita pelo telefone 11/ 3292-8900, mediante acesso à unidade de resposta audível (URA) do IEPTB-SP.

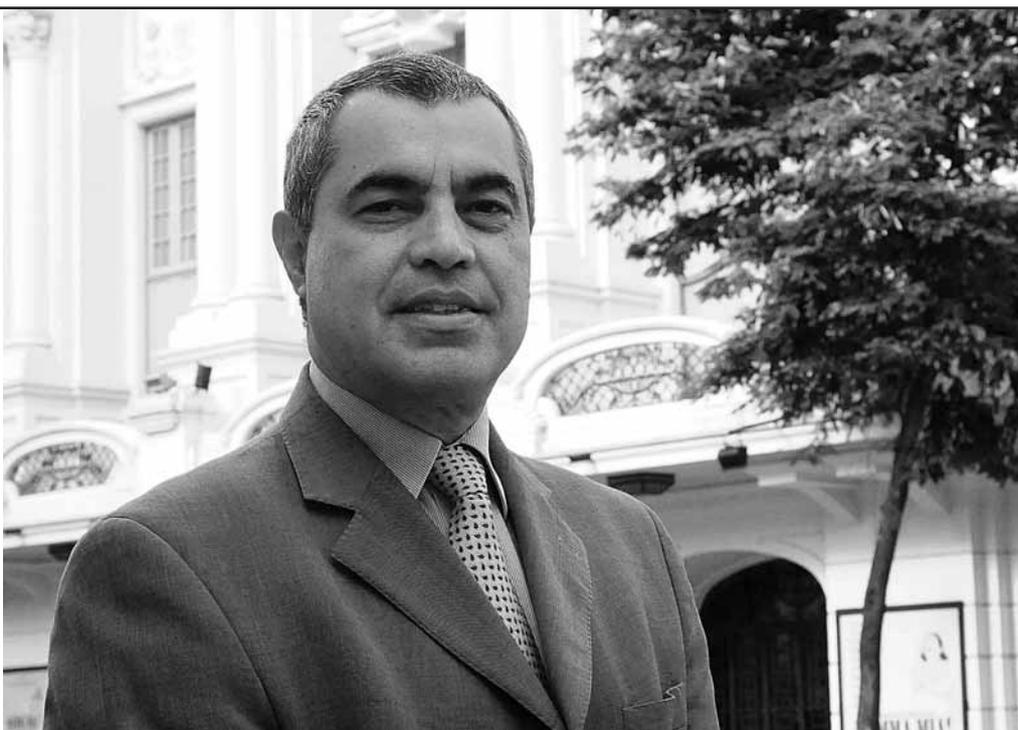
“Muitos devedores não sabem onde o protesto foi lavrado, por isso o acesso gratuito à informação dispensa a peregrinação pelos cartórios”, informa José Carlos Alves, presidente do IEPTB-SP.

A parceria entre a Federação Brasileira de Bancos, Febraban, e o IEPTB/SP, foi responsável pela criação e pelo desenvolvimento de outra ferramenta que possibilita o uso da internet. O sistema eletrônico de liquidação de títulos em cartório, Seltec, permite que o cliente do banco participante faça pela internet o pagamento de título enviado a protesto, mediante o autoatendimento do banco, com a mesma segurança de qualquer outro tipo de pagamento.

Por enquanto o pagamento pela internet é feito na capital, mas o sistema foi desenvolvido para ser implantado em todo o estado de São Paulo. Em breve estará funcionando nas cidades de Campinas e São Bernardo do Campo. A expansão aguarda apenas a adesão de outros bancos e já conta com autorização da Corregedoria Geral da Justiça.

O Seltec atende pessoas físicas e jurídicas clientes do Itáu-Unibanco e tem excelente receptividade. Os usuários elogiam a facilidade, praticidade, segurança e redução de custos para o devedor, uma vez que os títulos de valores mais altos não precisam mais ser pagos apenas com cheques administrativos. O sistema elimina essa necessidade.

“O Seltec atende a demanda da população e das empresas por otimização de custos, aumento de segurança, praticidade, comodidade e redução de riscos, por isso acreditamos em sua plena expansão”, conclui José Carlos Alves.



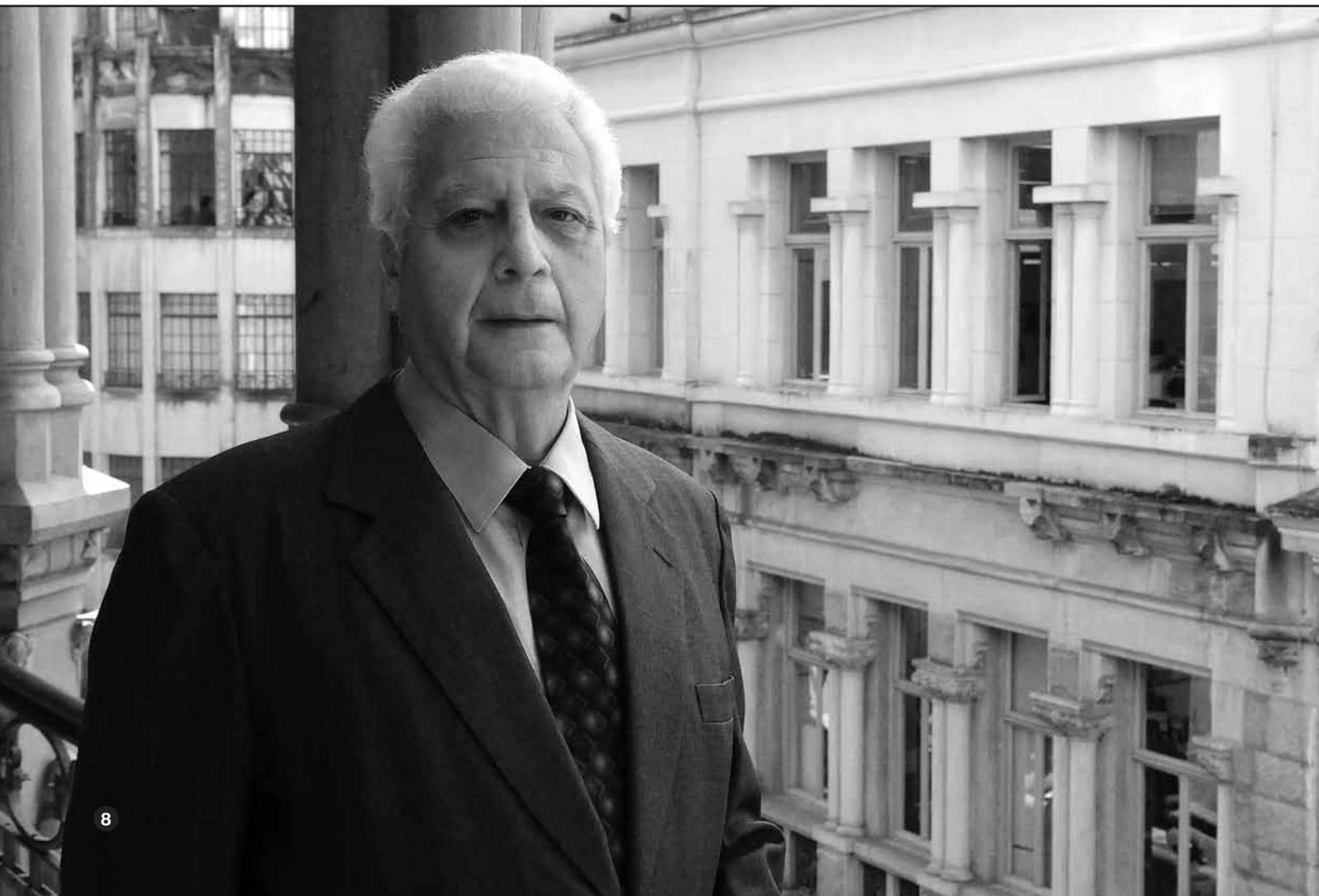
RTD: notificação eletrônica, digitalização com fé pública e autenticação de CDs

Na cidade de São Paulo, tanto o registro em Títulos e Documentos, quanto as notificações, a emissão de certidões e o registro de pessoas jurídicas são recepcionados e devolvidos pelo Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos, CDT, que encaminha as solicitações de serviços aos cartórios de Registro de Títulos e Documentos (RTD) e de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

O CDT desenvolveu um programa de notificação eletrônica para os cartórios de Registro de Títulos e Documentos da capital. Além da

celeridade, o projeto visava otimizar custos e reduzir o uso do papel. Onze anos e cinco milhões de notificações depois, o programa atende empresas que são grandes usuárias da notificação extrajudicial, como bancos, escritórios de recuperação do crédito e construtoras.

O departamento de informática do CDT desenvolveu uma notificação personalizada para cada cliente com a marca da empresa, tecnologia que hoje é utilizada por vários Registros de Títulos e Documentos de todo o estado. Os dados variáveis de cada notificação são transmiti-



dos eletronicamente. Se antes eram precisos dois dias somente para os trâmites entre a empresa e o cartório, agora a notificação pode ser entregue no mesmo dia.

O sucesso da notificação eletrônica levou o CDT a pensar em ampliar a prestação do serviço para qualquer usuário, que em breve poderá solicitar uma notificação pela internet mediante o uso de certificado digital. O programa está em fase de testes e aguarda a autorização da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo para entrar em funcionamento.

O oficial do 7º Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas de São Paulo, José Antônio Michaluat, explica: “em geral, a notificação é feita para constituir o devedor em mora e depois se ajuizar uma ação de execução ou de reintegração de posse, por exemplo. Mas os assuntos são os mais variados. Também são feitas notificações de confrontantes em casos de retificação de área de imóvel e de inquilinos, para a desocupação do imóvel. A publicidade é o maior efeito da notificação extrajudicial, uma vez que ela é incontestável em razão da fé pública do oficial. Mas até declaração de amor já foi feita por notificação.”

Digitalização com fé pública

Os cartórios de RTD também fazem o registro de documento digitalizado. O objetivo é manter o documento de forma permanente, para consulta ou utilização futura, com o mesmo valor jurídico do documento original.

O cartório recebe o CD ou *pen*

drive com as imagens digitalizadas dos documentos que a empresa deseja preservar – fichas de funcionários, laudos médicos, documentos contábeis –, assina eletronicamente cada documento e depois disso ele não pode mais ser alterado sem que a assinatura eletrônica seja corrompida.

Graças à facilidade de guarda e consulta do documento eletrônico, muitas empresas não manuseiam mais os documentos físicos. A vantagem é que o documento eletrônico pode ser consultado ao mesmo tempo por todos os funcionários autorizados e a empresa ainda libera espaço e funcionários para outras funções. A eliminação das cópias em papel representa uma economia a mais para a empresa, além de contribuir para a preservação do meio ambiente.

Consulta do andamento do serviço

No portal do CDT – www.cdtsp.com.br – e nos *sites* de vários Registros de Títulos e Documentos (RTDs) do Estado de São Paulo é possível obter informação online sobre o andamento dos documentos entregues para registro ou notificação. O usuário não precisa mais ir ao cartório pegar a nota devolutiva referente ao registro de pessoa jurídica, por exemplo. Todo documento entregue no balcão recebe protocolo e senha, que servem para acompanhar os trâmites no cartório. A atualização das informações alimenta simultaneamente o sistema interno do RTD e o portal para a consulta *online* pelo usuário. O interessado visualiza o

José Antônio Michaluat
no 7º Registro de Títulos e
Documentos, localizado no
centro velho de São Paulo.
Ao fundo, os prédios antigos
da Rua 15 de Novembro.

que falta sem ter de telefonar ou ir até o cartório ou fica sabendo que seu documento ficou pronto antes do prazo, o que possibilita a retirada com antecedência ou o atendimento mais rápido das exigências.

Em caso de notificação, o acompanhamento *online* pode ajudar o usuário a resolver eventuais problemas, como autorizar a entrega a outra pessoa, o que pode abreviar o prazo de trinta dias e até reduzir o custo, uma vez que uma segunda entrega depois do prazo implica nova tentativa e novo custo.

Em vários portais de RTDs e do CDT também é possível fazer o cálculo do custo do registro a solicitar, bem como verificar o andamento da notificação em tempo real.

Autenticação de CDs

Os termos de abertura e de encerramento dos livros diários dos fundos de ações têm de ser registrados no cartório de Registro de Títulos e Documentos para obter aprovação da Bovespa e da Receita Federal.

O CDT está desenvolvendo um projeto piloto para o registro eletrônico de todo livro diário que: contém duas ou três mil páginas; é de difícil manuseio; precisa ser enviado para a Bovespa e a Receita Federal.

Hoje o livro eletrônico de um dos maiores bancos privados do país é enviado para autenticação pelo portal do CDT, assinado digitalmente com certificado digital padrão ICP-Brasil e registrado em meio eletrônico. E circula apenas eletronicamente, o que eliminou a necessidade de transporte, facilitou o manuseio e ainda reduziu drasticamente o uso de papel.

Centrais de informações sobre testamentos, escrituras públicas, separações, divórcios e inventários

O Colégio Notarial do Brasil, seção São Paulo (CNB-SP), mantém três centrais de informações: o Registro Central de Testamentos, um banco de dados contendo testamentos públicos, cerrados ou revogados, lavrados nos tabelionatos de notas do Estado de São Paulo; a Central de Escrituras e Procurações, banco de dados constituído por informações prestadas pelos tabeliães e oficiais de Registro Civil, relativas às escrituras e procurações lavradas no mês anterior; e a Central de Escrituras de Separação, Divórcio e Inventários, que presta informações *online*, gratuitamente, para interessados em localizar essas escrituras.

E foi justamente uma consulta *online* no portal www.cnbsp.org.br que mudou a vida de uma residente de Londrina, Paraná, a mais de 500 quilômetros de distância da capital paulista. Ela localizou o inventário do pai em São Paulo e conseguiu entrar com uma ação judicial de reconhecimento de paternidade.

Esse é apenas um exemplo de como as centrais de informações mantidas pelos tabelionatos paulistas podem servir à população de muitas e variadas formas numa infinidade de pesquisas, não importa onde a pessoa esteja.

Registro Central de Testamentos: informação em 48 horas

O Registro Central de Testamen-

tos (RCTO) contém informações acerca das escrituras públicas relativas às disposições de última vontade, suas revogações, e aprovações de testamentos cerrados. Esse banco de dados, cuja organização e atribuições são estabelecidas pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, reúne mais de 213 mil registros de testamentos e revogações lavrados pelos tabeliães de notas do Estado de São Paulo desde 1º de janeiro de 1970.

Os tabeliães de notas paulistas enviam ao Colégio Notarial, mensalmente, os dados para atualização do RCTO: nome completo do testador, números de CPF e RG, espécie e data do ato, livro e folhas em que foi lavrado.

O pedido de informação sobre eventual existência de testamento – descrito no portal www.cnbsp.org.br – pode ser feito mediante o encaminhamento de documentos digitalizados: por e-mail, correio ou diretamente na secretaria do CNB-SP.

Em até 48 horas, o Colégio Notarial informa se existe ou não testamento em nome da pessoa falecida bem como os dados do tabelião que lavrou o ato, para que o interessado possa solicitar uma certidão. Para garantir a celeridade e segurança dos procedimentos e serviços do Registro Central de Testamentos, o Colégio Notarial atualiza constantemente seus equipamentos e sistemas operacionais.

**Central de Escrituras e
Procurações – CEP: tabeliães
interligados**

A Central de Escrituras e Procurações, CEP, é um banco de dados composto pelos dados enviados pelos tabeliães e oficiais de registro civil a respeito de escrituras e procurações lavradas em todo o estado de São Paulo, e é atualizado *online* – no portal www.cnbsp.org.br –, em ambiente que conta com a segurança da certificação digital, o que garante o sigilo e a integridade das informações fornecidas.

Até o quinto dia útil de cada mês o banco de dados é atualizado com os dados relativos às escrituras e procurações lavradas no mês anterior.

**Central de Escrituras,
Separações, Divórcios e
Inventário: consultas online
gratuitas**

Em 2007, com a edição da Lei 11.441, que possibilita a realização de inventário, partilha, separação consensual e

divórcio consensual nos cartórios de Notas, era necessário reunir e disponibilizar os dados relativos às escrituras lavradas no estado de São Paulo.

A Central de Escrituras, Separações, Divórcios e Inventários (CESDI) foi criada pelo Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, em razão de recomendação do grupo de estudos da Lei 11.441 formado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

O banco de dados da CESDI é alimentado pelos tabeliães de todo o estado com os atos realizados em seus respectivos cartórios. A consulta *online* é gratuita no portal www.cnbsp.org.br.

“Os dados constantes dessa central são indispensáveis para a preservação e garantia dos interesses de terceiros, muito embora seja necessário discutir com mais profundidade o alcance da publicidade desses atos, que no Judiciário são protegidos pelo segredo de justiça”, declara o presidente do Colégio Notarial do Brasil, seção São Paulo, Ubiratan Pereira Guimarães.



Ubiratan Pereira Guimarães,
1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri, no marco zero da cidade de São Paulo. Ao fundo, a Catedral da Sé.

Registro de Imóveis: processos informatizados e serviços pela internet

O Registro de Imóveis brasileiro sempre esteve na vanguarda da tecnologia segundo o presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), Flauzilino Araújo dos Santos.

“Os cartórios têm livros de 1867 que foram escriturados com esmero em papéis da melhor qualidade: isso é tecnologia. Os antigos índices de localização de registros são usados até hoje porque permanecem confiáveis cem anos depois. Isso também é tecnologia. O Registro de Imóveis foi pioneiro na utilização da microfilmagem no Brasil, precedendo a própria regulamentação legal do microfilme. Hoje, o Registro de Imóveis utiliza processos informatizados e oferece serviços pela internet. O uso de novas tecnologias tem possibilitado sua contínua evolução desde o século XIX.

Sempre houve a preocupação dos registradores imobiliários com o acesso aos documentos e com a preservação deles para as gerações futuras.”

Desde sua fundação pelos registradores de imóveis da cidade de São Paulo, em 1993, a Arisp desenvolve tecnologia própria para oferecer aplicativos eletrônicos que atendam às expectativas do mercado e de toda a sociedade no que diz respeito à celeridade, eficácia e segurança dos negócios imobiliários.

Com o fim da reserva de mercado para informática nos anos 1990 e mais facilidade de acesso à tecnologia da informação (TI) os registradores brasileiros aderiram à informatização de processos, formação de bancos de dados e gerenciamento de imagens digitais de documentos, mediante desenvolvimento e utilização de *softwares* espe-



cialmente desenvolvidos para a atividade registral.

Hoje, a maioria dos cartórios de Registro de Imóveis adota a escrituração por meio de aplicativos de processamento de texto e impressão dos atos registrais nas matrículas dos imóveis por processo matricial, a jato de tinta, *laser* ou térmico, em substituição à antiga máquina de escrever.

Para atender as demandas do poder Judiciário, de entidades públicas e de segmentos da cadeia produtiva do país, bem como por visão estratégica, os registradores de imóveis construíram uma infraestrutura robusta de *hardwares*, *softwares*, serviços, pesquisa científica e desenvolvimento de tecnologias. Tudo de acordo com os princípios jurídicos que norteiam a atividade do registro de imóveis e com os mais modernos conceitos de tecnologia da informação e comunicação.

“Os cartórios de Registro de Imóveis são pioneiros em oferecer serviços públicos pela internet, antes mesmo do INSS, da Receita Federal e da prefeitura paulistana”, diz Flauzilino Araújo dos Santos.

Desde 1997 podem ser feitos pedidos de certidões imobiliárias pela internet.

Ofício Eletrônico: informação patrimonial online, rápida e segura

O portal www.oficioeletronico.com.br oferece serviço *online* desenvolvido pela Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo para dar celeridade à requisição e expedição de informações registrais por meio

do intercâmbio de informações eletrônicas entre as instituições solicitantes e os cartórios de Registro de Imóveis. Somente o Poder Judiciário, o Ministério Público e os órgãos públicos têm acesso a esse sistema, que protege a privacidade das pessoas envolvidas no processo, garante a autenticidade e a validade jurídica dos documentos, e impede a modificação desautorizada e o repúdio dos documentos eletrônicos enviados e recebidos.

A autoridade pública ou servidor designado, mediante convênio com a Arisp, acessa o chamado banco de dados *light* – composto apenas por nome, CPF e CNPJ do proprietário, ex-proprietário e de outros titulares de direitos sobre imóveis registrados. O Ofício Eletrônico informa se constam imóveis registrados no nome pesquisado e em quais cartórios estão registrados.

Entre os maiores usuários do Ofício Eletrônico estão a Receita Federal, o Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (São Paulo) e o TRT da 15ª Região (Campinas). Também acessam o Ofício Eletrônico, por exemplo, o TRT de Brasília, o Tribunal de Justiça do Pará, o INSS, a Procuradoria Geral do Município de São Paulo, Advocacia Geral da União e a Controladoria Geral da União, que usa o sistema para investigar a lavagem de dinheiro. A consulta ao banco de dados da Arisp é gratuita; apenas a emissão de certidão digital é cobrada de acordo com valores regulados pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que são acrescidos ao valor da execução e pagos no fim do processo.

Flauzilino Araújo dos Santos
Vista do terraço do edifício onde está instalado o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Hoje o Ofício Eletrônico está em operação nos estados de São Paulo e do Pará, mas o sistema foi formatado para atender todo o território nacional, o que é objetivo do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Desde maio de 2005, quando o Ofício Eletrônico entrou em operação, já foram realizadas mais de 55 milhões de pesquisas. “O acesso ao sistema atende os requisitos de segurança no tráfego de informações pela internet mediante o uso de certificado digital padrão ICP-Brasil, que permite identificar e responsabilizar civil, criminal e administrativamente a pessoa que dispõe da informação”, explica Flauzilino Araújo dos Santos.

O acesso *online* à base de dados dos cartórios de Registro de Imóveis pelos juízes trabalhistas simplificou e tornou mais rápidos os processos de execução em São Paulo, uma vez que o sistema faz instantaneamente busca da informação desejada. Em alguns segundos o juiz descobre se

o devedor possui ou não bens registrados. Em caso negativo, o sistema responde automaticamente. Em caso positivo, a certidão eletrônica é remetida ao magistrado.

A juíza Maria Cristina Trentini, do TRT da 2ª Região de São Paulo, fala da experiência do uso do Ofício Eletrônico pelo tribunal: “O prazo verificado entre a formulação do pedido de informações, sua expedição e a chegada ao destinatário foi totalmente suprimido, pois hoje o envio é imediato. As respostas aos pedidos de informações eram recebidas pelo correio com o tempo médio de dois a quatro meses para atendimento.”

Entre os maiores benefícios para o TRT da 2ª Região, segundo a juíza, estão a redução do número de procedimentos internos e a completa eliminação da tramitação de documentos.

“Obteve-se maior efetividade na prestação jurisdicional na fase executória. Houve um grande avanço no processo de execução trabalhis-



A juíza Maria Cristina Trentini no terraço do prédio do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, na Rua Consolação, em São Paulo.

ta, uma vez que a pesquisa *online* permitiu a redução do prazo de tramitação processual e o aumento do índice de processos trabalhistas solucionados em execução”, comemora.

Estatísticas produzidas pela Arisp mostram que, além da economia de tempo e de recursos gastos com água, energia, *toner* e remessas pelo correio, entre maio de 2005 e janeiro de 2010 foram economizadas 293 toneladas de papel, o que corresponde a 9.781 árvores que deixaram de ser derrubadas.

Penhora Online aumenta o índice de mandados cumpridos

Implantado no estado de São Paulo em junho de 2009, o sistema eletrônico denominado Penhora Online, que possibilita averbar penhoras nos cartórios de Registro de Imóveis, foi desenvolvido pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, em parceria com a Corregedoria Geral da Justiça. A Arisp hospeda o sistema em seus servidores exclusivos e assumiu o compromisso de disponibilizá-lo para livre utilização, sem qualquer ônus, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e pelos registradores de imóveis paulistas.

Em São Paulo, a Penhora Online possibilitou que todos os cartórios de Registro de Imóveis pudessem fazer parte de uma única rede para acesso pelo Poder Judiciário. No período máximo de duas horas é possível estabelecer contato com todos os cartórios do estado, uma vez que nesse prazo eles são obrigados por normativa da Corregedoria Geral da Justiça a verificar se há nova

mensagem de busca de certidão ou de averbação de mandado de penhora.

Em 2009, um provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo instituiu o sistema eletrônico para averbações de penhoras de bens imóveis nos cartórios de Registro de Imóveis de todo o estado. Mediante autorização do Tribunal de Justiça e convênio com a Arisp, os tribunais interessados têm acesso ao sistema de penhora online no portal www.oficioeletronico.com.br.

Hoje, além do próprio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, também usam a Penhora Online: o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso; o Tribunal Regional Federal da 3ª Região; o Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, que tem sob sua jurisdição 163 unidades judiciárias em primeira instância, distribuídas entre a Grande São Paulo e a Baixada Santista; e o Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, com 153 unidades judiciárias em 600 municípios paulistas. Os dois últimos são os maiores tribunais do país em movimento processual e juntos atendem todo o Estado de São Paulo.

Segundo o juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Walter Rocha Barone, o sistema eletrônico denominado Penhora Online representa um marco de pioneirismo do Poder Judiciário paulista, por meio da Corregedoria Geral da Justiça em parceria com a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp.

“Trata-se de ferramenta que agrega a agilidade do sistema informatizado à tramitação tradicional do processo, representando um ganho

de gestão, sem prejuízo da segurança”, declara.

A solicitação de averbação de penhora pelo ofício judicial é feita *online* e enviada pela internet ao competente Oficial de Registro de Imóveis. Um formulário eletrônico é preenchido com os dados do processo, das partes e do imóvel penhorado. O registrador responde ao juízo que expediu a ordem de construção, comunicando a averbação do ato ou eventual exigência.

O sistema também permite pesquisar a existência de bens imóveis em nome do devedor, bem como pedir certidões de imóveis que tenham sido identificados.

Além da celeridade, juridicamente, o sistema eletrônico de penhora também apresenta benefícios em relação ao sistema tradicional.

“No sistema tradicional, um funcionário do ofício judicial que determinou a penhora expede uma certidão para ser encaminhada pelo correio ao competente oficial de Registro de Imóveis, para averbação”. O procedimento é demorado e se a certidão expedida não apresentar todas as informações exigidas por

lei para a averbação da penhora, o título é devolvido para correção.

“No sistema de penhora *online* o formulário preenchido pelo funcionário do fórum para ser enviado pela internet contém campos de preenchimento obrigatório com as informações necessárias para viabilizar a pretendida averbação da penhora, o que evita erros e devoluções do título”, explica o juiz Walter Rocha Barone.

Em março de 2010, com autorização da Corregedoria Geral da Justiça, a Arisp e o TRT da 2ª Região firmaram convênio para o uso do sistema de penhora eletrônica de imóveis pelo tribunal. Na oportunidade, o então presidente desembargador Décio Sebastião Daidone declarou que o objetivo do tribunal era obter mais agilidade no processo de execução.

“Na fase de conhecimento – a primeira do processo – conseguimos agir com bastante rapidez. O problema é que a fase de execução é demorada porque quem perde o processo dificulta o pagamento e a localização de bens. Precisamos dar mais agilidade ao juiz para locali-

zar o bem e assegurar a penhora do imóvel na execução. O procedimento tradicional exigia que o advogado percorresse todos os cartórios para descobrir algum imóvel do devedor. O convênio firmado com a Arisp permite que essa pesquisa seja feita eletronicamente. Localizado o imóvel e feita a penhora, a execução fica garantida. Portanto, não é apenas uma questão de rapidez, mas também de proporcionar segurança e efetividade à execução”.

A juíza do TRT da 2ª Região, Maria Cristina Trentini, confirma que, além de adotar o sistema de penhora *online* para dar mais celeridade e efetividade ao processo de execução trabalhista, o tribunal resolveu encerrar o uso do sistema tradicional.

“O TRT da 2ª Região tornou obrigatório o uso do sistema de penhora *online* em todas as suas unidades judiciárias a fim de tornar mais célere o trâmite processual na fase executória, reduzir custos operacionais com a supressão de procedimentos internos e de trâmite de papéis. A utilização do sistema contribuirá para o cumprimento da meta prioritária nº 03 de 2010, instituída pelo

O juiz Walter Rocha Barone nas instalações da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.



CNJ, que consiste na redução do acervo de processos em fase de execução. Com a nova sistemática, o procedimento elimina o prazo de até dois meses entre o pedido de averbação e a resposta negativa”, explica a juíza.

“A rapidez, a celeridade do processo e a desnecessidade de o interessado ter de ir ao cartório ou ter de usar um oficial de justiça foram os principais ganhos da penhora eletrônica”, afirma o presidente da Arisp. “Há evidente simplificação do processo. Essa celeridade é importante para evitar que a pessoa cujos bens foram penhorados faça um contrato de gaveta, isto é, um contrato não oficial e irregular com existência somente perante as partes, comprador e vendedor. A penhora *online* também evita a geração de embargos com o objetivo de atrasar o cumprimento do mandado de penhora, ou seja, ela vai garantir a efetividade do processo.”

Consulta eletrônica para a localização de imóveis

A Consulta Eletrônica com o número de CPF ou CNPJ do pesquisado foi desenvolvida pela Arisp para a localização de bens imóveis e outros direitos reais registrados nos cartórios de Registro de Imóveis integrantes do sistema.

O acesso é feito pelo usuário no portal www.arisp.com.br mediante certificado digital padrão ICP-Brasil, para a identificação do pesquisador.

O sistema informa o número da matrícula do imóvel, o que permite a visualização da imagem do registro procurado. A consulta eletrônica custa 10% do valor da certidão; a visualização da matrícula custa 30% do valor da certidão. Quem precisar da certidão, eletrônica ou em papel, faz o pedido no próprio portal.

A consulta eletrônica é de grande utilidade para advogados, instituições financeiras e empresas, que podem localizar *online*, em segundos, os imóveis de propriedade do executado/pesquisado sem necessidade de fazer uma peregrinação pelos cartórios.

Por entender a importância dessas informações para o exercício da profissão de seus associados, a

Associação dos Advogados de São Paulo assinou convênio com a Arisp para propiciar a eles – por meio do portal da AASP – o acesso à Consulta Eletrônica; à Matrícula Online, que permite a visualização eletrônica da matrícula imobiliária; e aos pedidos *online* de certidões para os cartórios de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo.

Certidão digital do imóvel e do registro de pacto antenupcial

A Arisp implantou ainda o sistema de solicitação, transmissão e recepção de certidões imobiliárias em formato eletrônico, que, em 2007, foi normatizado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

A certidão digital de matrícula do imóvel ou do registro de pacto antenupcial tem a mesma validade jurídica de uma certidão tradicional em papel e faz prova em juízo ou fora dele. Pode ser utilizada na lavratura de escrituras públicas, nos contratos de financiamento imobiliário, nos documentos públicos e particulares em geral.

É imune a fraudes, uma vez que é emitida e assinada eletronicamente pelo registrador imobiliário mediante certificado digital padrão ICP-Brasil, que conta com presunção legal de autoria, indelebilidade, data e validade.

A certidão digital solicitada no portal www.arisp.com.br em horário de expediente, com indicação do número da matrícula ou do registro no livro 3 do cartório de Registro de Imóveis, é emitida e disponibilizada no período máximo de duas horas, o que proporciona grande agilidade aos trâmites do registro e mais rapidez no fechamento de negócios imobiliários.

Matrícula Online: informação registral disponível na web

Matrícula Online é o sistema de visualização de matrícula cujo valor corresponde a 30% do custo de uma certidão.

A visualização eletrônica da matrícula imobiliária na internet é a forma mais fácil, imediata e econômica de pesquisar dados da matrícula de um imóvel, se não houver necessidade de certidão. ●



Possibilidade de protestar equilibra finanças nos condomínios

A simples possibilidade de protesto de devedores da taxa de condomínio reduziu os débitos condominiais sem que tenha aumentado o número de títulos protestados.

“O protesto não tem custo algum e é tão efetivo e ágil que o síndico acaba suspeitando de tantas vantagens...”

Quando a multa para encargos condominiais em atraso caiu de 20% para 2% da noite para o dia com o novo Código Civil, em vigor desde janeiro de 2003, adiar o pagamento da taxa de condomínio passou a ser corriqueiro para muitos condôminos, mas tirou o sono de síndicos e administradores de condomínios.

No Estado de São Paulo, o equilíbrio das finanças dos condomínios ficou mais fácil com a lei 13.160, de 2008, que permite o protesto de encargos condominiais. Como consequência prática, o nome do devedor é incluído nos cadastros de maus pagadores impedindo o protestado de obter crédito no mercado e cheque especial.

No primeiro ano de vigência da lei, tendo em vista a efetividade da medida extrajudicial, já houve redução de devedores e de ações judiciais. No fórum da capital a média caiu de 1.291 para 949 ações judiciais mensais contra devedores de cotas condominiais. Além disso, sín-

dicos e administradoras de condomínios comemoram a facilidade de firmar acordos para o pagamento dos atrasados.

No entanto, o número de títulos enviados a protesto ainda é baixo, considerando-se o número de unidades condominiais na cidade de São Paulo.

Restrição imediata do crédito resulta mais efetiva do que ação judicial

O escritório Rachkorsky Advogados Associados, de São Paulo, capital, é especializado em direito condominial. Entrevistamos o advogado Márcio Rachkorsky sobre os efeitos da lei paulista que possibilita o protesto de cotas condominiais.

“A inadimplência é o grande mal que assola os condomínios em todo o país”, diz o advogado. “Como a multa por atraso é irrisória, muita gente passou a ter como prioridade o pagamento de dívidas com o cartão de crédito e o cheque especial, deixando o condomínio por

último. A única ferramenta de combate à inadimplência condominial era a ação judicial, mas uma ação de cobrança pode levar até dez anos.”

Em São Paulo, a situação mudou com a possibilidade de protesto das cotas condominiais.

Segundo Rachkorsky, “os síndicos passaram a contar com esse importante instrumento para receber pagamentos atrasados. O protesto causa grande impacto na vida civil e comercial do devedor cujo nome fica maculado: ele tem o crédito restringido e o cheque especial suspenso, consequências que a ação judicial tradicional não trazia. Os síndicos passaram a usar a Lei de Protesto de Cotas Condominiais como instrumento de pressão, o que funcionou muito bem. O número de acordos celebrados aumentou muito”.

A melhor ferramenta de cobrança

Os advogados entendiam que com a criação da lei, o síndico passaria a protestar a dívida de condomínio, mas não foi o que aconteceu. Segundo Rachkorsky, a maioria dos condomínios ainda não utiliza a Lei do Protesto de Cotas Condominiais. “Ou melhor, eles usam a lei como forma de pressão, mas ainda não protestam o inadimplente de condomínio.”

O advogado ensina que, para o protesto dos inadimplentes, algumas cautelas precisam ser tomadas, as mesmas que são necessárias para o ingresso de uma ação judicial. Por exemplo, o síndico e a administradora devem se certificar de que a pessoa protestada é efetivamente o proprietário do imóvel, uma vez que

somente ele é o responsável por esses débitos perante o condomínio.

“Há receio de protestar a pessoa errada e enfrentar uma ação de dano moral. Ora, o risco é o mesmo se a pessoa errada for processada judicialmente. O fato é que o protesto não tem custo algum e é tão efetivo e ágil que o síndico acaba suspeitando de tantas vantagens”, diz Rachkorsky.

“Como advogado especialista na área, eu posso afirmar que o protesto é extremamente seguro do ponto de vista jurídico. Basta ver os números. De cada cem títulos enviados a

protesto, apenas 1% é discutido na Justiça. Quase a totalidade tem algum tipo de resultado. A possibilidade de litígio é quase zero. Portanto, do ponto de vista jurídico, além de eficaz o protesto é seguro.”

Rachkorsky informa que a cidade de São Paulo tem 30 mil condomínios e cerca de 1,5 milhão de apartamentos com uma média de inadimplência em torno de 10%, o que significa que todos os meses 150 mil pessoas atrasam o condomínio. No entanto, em três anos de vigência da lei menos de 10 mil títulos foram apresentados a protesto.

Meio eficaz para a recuperação do crédito do condomínio

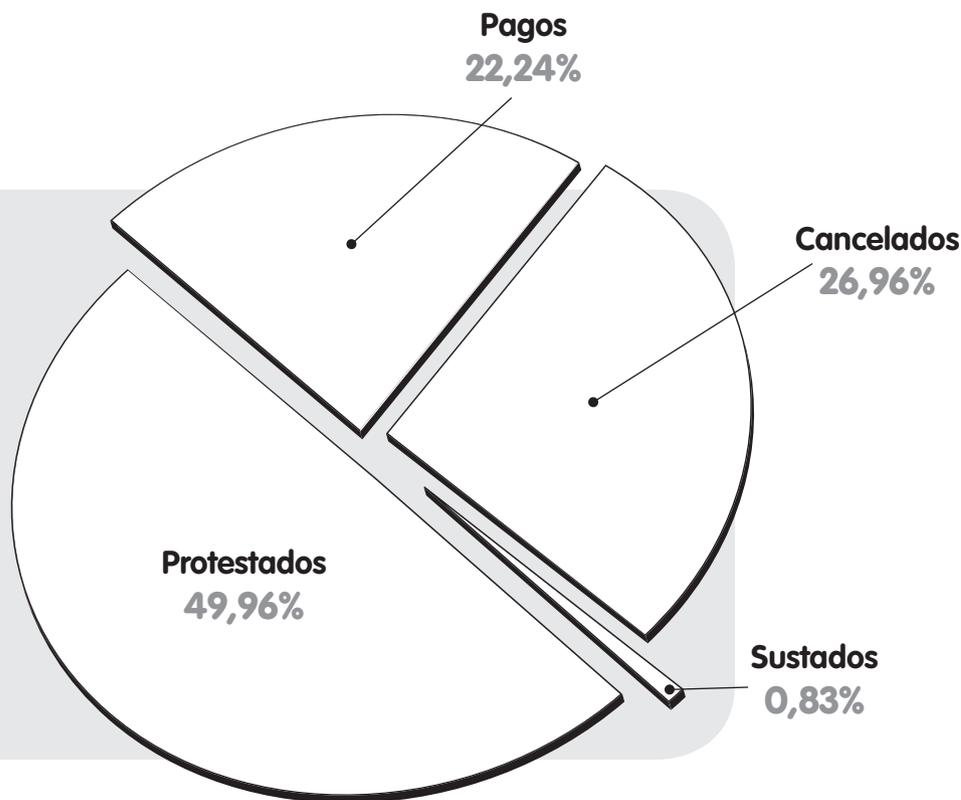
De acordo com os dados do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil, de cem títulos de encargos condominiais levados a protesto na cidade de São Paulo cerca de 50% são convertidos em recursos financeiros para o condomínio. Menos de 1% é discutido judicialmente.

Esses dados são confirmados pelo escritório do advogado Márcio Rachkorsky. “De cada dez títulos enviados a protesto, quatro não chegam a ser protestados porque o devedor paga a dívida no cartório ou procura a administradora para fazer um acordo, o que significa dizer que prevenimos 40% de litígios judiciais. Em vez de entrar na Justiça com dez processos, entramos apenas com seis. Esse excelente resultado financeiro e prático ainda contribui para a redução de 40% das ações judiciais de cobrança.”

“Mais de metade da pauta de audiências nos fóruns regionais de São Paulo é relativa à cobrança de encargos condominiais. Se o protesto fosse mais bem usado, o resultado seria excelente não apenas para o síndico e os moradores, mas também para o Estado”, observa o advogado.

“Todos os condomínios deveriam experimentar o protesto. Como advogado especialista na área imobiliária, posso assegurar que temos a melhor ferramenta de cobrança que pode existir. O protesto é rápido, eficaz e de graça. Quem paga as custas do cartório é o devedor. Já para usar o Judiciário ou a cobrança bancária existe um custo.”

Para que o síndico não se indisponha com os vizinhos, o advogado recomenda a aprovação de critérios em assembleia, como o encaminhamento a protesto em 90 ou em 120 dias de inadimplência, por exemplo.



A tendência é extrajudicializar

Segundo Rachkorsky, a tendência do advogado moderno é prevenir litígio.

“Se eu recebo dez casos de moradores inadimplentes, antes de ingressar com ação judicial vou cobrar por carta pelo menos duas vezes e depois encaminhar o título ao cartório para protesto. Somente se o protesto não resolver é que vou entrar com ação judicial. Uma pessoa com título protestado tende a fazer acordo rapidamente, uma vez que o processo judicial é demorado e não abala o crédito, mas no protesto essa restrição é automática.”

O advogado explica que a simples possibilidade do protesto faz com que as pessoas paguem suas dívidas. Por isso, o texto da carta que encaminha aos devedores informa que, caso não haja pagamento ou acordo em 48 horas, os débitos serão enviados a protesto.

“Com essa menção na carta observamos um aumento de 30% no número de acordos celebrados, o que significa que meu escritório deixou de mover 30% de ações judiciais de cobrança de encargos condominiais”, afirma. “Não entendo por que passar pelas agruras de uma ação judicial quando o protesto é gratuito. Não consigo entender por que há síndicos, advogados e administradoras que ainda preferem entrar com ação judicial em detrimento do protesto. Não

entendo a preferência por tirar cópias autenticadas de vários documentos, fazer procuração para advogados, ingressar com ação judicial, recolher custas para o Estado, movimentar toda a máquina do Judiciário para, finalmente, ter a audiência de conciliação marcada para um ano depois. Com o protesto, a carta chega à casa do devedor em apenas dois dias e ele tem como opção pagar a dívida ou deixar seu nome ir para o cadastro de maus pagadores.”

Protesto eletrônico: sem burocracia

O IEPTB-SP, Instituto de Estudos de Protestos de Títulos do Brasil, seção São Paulo, criou o sistema para protesto de encargos condominiais, Sispecon, que possibilita a remessa eletrônica dos títulos a protesto. O condomínio (síndico) assina um convênio com o cartório e indica quem vai operar o sistema – a administradora, o advogado ou o próprio síndico. Um profissional de Tecnologia da Informação é enviado pelo cartório para instalar o *software* no computador de onde partirá a remessa dos arquivos. Dessa forma, o síndico ou outro responsável pode enviar pela internet os dados dos devedores. E os avisos de protesto são encaminhados aos destinatários já no dia seguinte.

“Essa extrema facilidade e rapidez oferecidas pelos cartórios da cidade de São Paulo estão ajudando os síndicos, as administradoras e os advogados a ganharem tempo e recursos para seus condomínios e clientes”, diz Rachkorsky. ●



Por inércia, síndico pode punir os condôminos que são bons pagadores

“Depois da lei que permite protestar a cota condominial, o inadimplente contumaz passou a dar mais importância a essa dívida. Percebemos que a inadimplência diminui muito quando protestamos o devedor.”

Eliene Ferrari Agrella Carvalho, diretora de escola do ensino fundamental e ensino médio, administra também o condomínio Martinica no bairro do Jabaquara, em São Paulo, onde mora. Como a maioria dos síndicos, ela enfrenta o problema do atraso no pagamento dos encargos condominiais.

Como síndica, Eliene entende que deve procurar obter o melhor resultado para o condomínio, mas toma todos os cuidados necessários. No que diz respeito à inadimplência, ela procura saber se a razão do atraso

no pagamento dos boletos é uma dificuldade financeira momentânea motivada por perda de emprego ou qualquer outra causa justificável.

“Há condôminos que jamais priorizam o pagamento do condomínio porque sabem que não vão ficar sem água nem sem elevador”, explica. “Os outros condôminos mantêm esse conforto para os inadimplentes à custa de uma cota maior de rateio para cobrir as despesas. A inadimplência aumenta sempre e o síndico acaba por punir os bons pagadores. Enquanto isso o inadimplente con-

Eliene Carvalho e a sala de ginástica montada graças à redução da inadimplência



tumaz dá prioridade a outras contas em detrimento do condomínio. Somente depois da lei que permite protestar a cota condominial ele passou a dar mais importância a essa dívida.”

O condomínio Martinica tem 52 apartamentos e alguns devedores constantes, segundo a síndica. “Já consegui reduzir bastante o número de inadimplentes. Alguns têm uma dívida tão alta que precisaram ser acionados judicialmente. O problema é que a ação judicial é muito morosa e o condomínio acaba ficando a mercê da resposta da Justiça. Temos um processo de cobrança em andamento há dois anos.”

Eliene acha que tem de ser prática na administração. “O que é certo é certo”, diz. “Não dá para ludibriar as pessoas, temos que agir da melhor maneira possível.”

Para fazer o que é certo, ou seja, obter o melhor resultado para o condomínio, a síndica e a administradora tentam primeiro um acordo com o inadimplente.

“Enviamos carta de cobrança e aguardamos a manifestação do devedor. O condômino que explica por que deixou de pagar o condomínio obtém um prazo maior. Caso contrário, após a terceira carta sem manifestação, protestamos a dívida. Se o condomínio não tomar essa medida acaba punindo indevidamente os demais condôminos e o patrimônio de todos vai se deteriorando. Percebemos que a inadimplência diminui muito quando protestamos o devedor. Com o nome protestado, a pessoa não consegue cheque especial, financiamento ou crédito. Por essa razão acreditamos que o protesto veio para inibir a inadimplência”, observa a síndica.

Eliene tomou o cuidado de inserir o protesto do boleto condominial na pauta de reunião do condomínio para que nenhum condômino pudesse alegar desconhecimento e para que a decisão ficasse bem documentada. Ficou acordado que o devedor de três cotas condominiais consecu-

tivas seria protestado.

Com o protesto dos boletos atrasados o condomínio Martinica já conseguiu recuperar quatro, de sete dívidas condominiais.

Protesto 100% efetivo

“Todos os condôminos protestados acertaram suas dívidas. Graças ao protesto consegui diminuir a inadimplência no meu condomínio”.

O valor recuperado serviu para trocar o interfone de todos os apartamentos sem necessidade de rateio extra e para substituir a parte elétrica dos apartamentos. E ainda deu para montar uma sala de ginástica, projeto que vinha sendo adiado no condomínio.

“Gosto de fazer bem o meu trabalho. Quando eu sair vai ficar tudo em ordem. Não sou síndica profissional, mas se estou síndica e as pessoas apostaram em mim, tenho de dar o meu melhor. E é muito bom saber que as coisas estão caminhando”, comemora Eliene. ●



Cartório é caro?

Nos quatro primeiros meses de 2011 foram lançados 84 empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo, o que totaliza 7.162 novas unidades habitacionais segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, Embrasp, que monitora o setor. O mercado está aquecido por dois fatores: aumento da oferta de crédito para os compradores e capital injetado nas construtoras que lançaram ações na bolsa de valores.



De janeiro a abril deste ano o Procon-SP registrou 1.257 atendimentos – reclamações, dúvidas, consultas – referentes, em grande maioria, a casos de contratos confeccionados por empresas particulares e relativos ao não cumprimento da proposta, dúvidas sobre cobranças e cobranças indevidas.

O advogado Marcos Itiro Miyahara, do escritório MKMA Advogados, especialista em direito de defesa do consumidor, informa que tem sido cobrado dos compradores o chamado Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária, Sati. “O consumidor paga 0,88% do valor do imóvel, para contratar um serviço jurídico chamado pelas empresas de ‘assessoria jurídica”.

Segundo o advogado Miyahara, essa assessoria jurídica diz respeito à redação do contrato de compra e venda pelas próprias empresas particulares.

Cartório é caro? Quanto custa a escritura de compromisso de compra e venda?

Nossa reportagem teve acesso a um grupo de pessoas que comprou um empreendimento de alto padrão na região da Avenida Paulista, em São Paulo, e que hoje pleiteia na Justiça o ressarcimento de taxa cobrada, em 2008, por imobiliária de atuação nacional.

Pela elaboração do contrato de compromisso de compra e venda de um imóvel no valor de R\$ 490 mil, cada comprador pagou R\$ 4.312,00.

Em qualquer Tabelionato de Notas de São Paulo o custo integral da escritura pública de um imóvel cujo valor esteja entre R\$ 349.000,01 e R\$ 523.500,00, é de R\$ 2.624,04, de acordo com tabela oficial de 2011, aprovada por lei e disponível no portal do Colégio Notarial do Brasil, seção São Paulo (<http://www.cnbsp.org.br>).

Mas, atenção, a diferença é ainda maior!

Há uma nota explicativa no final da tabela que reduz esse valor pela metade se se tratar de contrato de compromisso de compra e venda, como é o caso do exemplo citado.

Nota 2 - Condições especiais de emolumentos

2.1. Nas escrituras de compromisso de venda e compra, os emolumentos serão de 50% (cinquenta por cento) do valor das escrituras com valor declarado.

Portanto, uma escritura pública de compromisso de compra e venda de imóvel no valor de R\$ 490 mil custa R\$ 1.312,02 em qualquer Tabelionato de Notas do Estado de São Paulo.

Só o registro oferece segurança jurídica: “pague 1 e leve 2”

O Código Civil estabelece que somente com o registro do contrato de compra e venda no cartório de Registro de Imóveis “adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel” (art. 1.417).

Em princípio ninguém é obrigado a fazer o registro da promessa de compra e venda de imóvel na planta, nem qualquer outro, mas assume o risco em caso de eventual problema nos dois anos ou mais de construção do imóvel.

Quem não se lembra da Encol, a maior construtora do país que faliu no final da década de 1990, atingindo 42 mil famílias que pagaram, mas não receberam seus apartamentos? Os bens da empresa e dos donos foram leiloados para pagar primeiro as dívidas trabalhistas, depois as tributárias, em seguida os bancos e demais credores e, por último – quando sobrou dinheiro – os clientes que não haviam registrado em seu nome os aparta-

O custo de uma escritura pública de compra e venda feita em Tabelionato de Notas somado ao custo do registro, no correspondente Registro de Imóveis, não chega à metade do preço da assessoria jurídica cobrada para a elaboração do contrato de compromisso em estandes de vendas de empreendimentos imobiliários lançados na cidade de São Paulo.

mentos adquiridos e que, por essa razão, passaram a integrar a massa falida da empresa.

É caro registrar o contrato público (escritura feita nos cartórios de notas) ou particular no cartório de Registro de Imóveis?

No Estado de São Paulo, o registro do contrato de compromisso custa apenas 30% do valor total do registro. E o valor pago ainda vai ser descontado no registro da escritura definitiva depois do imóvel quitado. Ou seja, o comprador leva dois registros pelo valor de um para usufruir da segurança jurídica que somente o Registro de Imóveis proporciona.

Voltando ao exemplo do imóvel no valor de R\$ 490 mil, o custo total do registro no cartório é de R\$ 1.695,99. Com o desconto de 70% (lei estadual 11.331/2002), o interessado vai pagar R\$ 508,80. E o registro da respectiva escritura definitiva depois de quitado o imóvel terá desconto de 30% como descrito em nota explicativa da tabela oficial disponível no por-

tal da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (<http://www.arisp.com.br>).

1.1 Tratando-se de contrato de promessa de venda e compra, os emolumentos do registro serão reduzidos de 70%. Por ocasião do registro da escritura definitiva respectiva, os emolumentos cobrados sofrerão um desconto de 30%.

Os valores dos dois registros somam o custo integral de um único registro com valor declarado. Ao estabelecer o “pague 1 e leve 2” o objetivo do legislador foi propiciar o acesso à segurança jurídica efetiva para o comprador de imóvel na planta, o quanto antes.

Cartório é caro? Comparação desmente o mito

O quadro mostra os valores comparados de escritura, contrato particular e registro de um imóvel de R\$ 490 mil.

Contrato particular de compromisso de compra e venda feito por empresa particular	R\$ 4.312,00
Escritura pública de compromisso de compra e venda (cartório)	R\$ 1.312,02
Registro do contrato ou escritura (cartório)	R\$ 508,80
Escritura + registro (para a segurança jurídica e a tranquilidade do promitente comprador)	R\$ 1.820,82
<i>O valor somado dos dois cartórios é menor do que a metade do custo do contrato elaborado por empresa particular</i>	

Os compradores do mencionado empreendimento nas imediações da Avenida Paulista pagaram, pela redação do contrato, 0,88% do valor total do imóvel. As obras terminaram com seis meses de atraso e outra surpresa aguardava os compradores. Eles não puderam se socorrer de financiamento bancário porque os apartamentos estavam em nome de um credor, outra questão a ser resolvida na Justiça. O registro do contrato no Registro de Imóveis competente teria impedido que as unidades tivessem sido dadas em garantia depois de vendidas a terceiros.

Cartório é caro? Comparação entre diferentes regiões da cidade

Nossa reportagem constatou que o custo de 0,88% do valor do imóvel para a redação do contrato de compromisso de compra e venda não é exclusivo dos lançamentos imobiliários de médio e alto padrão.

Visitamos um estande de vendas no extremo leste da cidade de São Paulo em que o custo de cada apartamento na planta é de R\$ 130 mil. O vendedor explicou que para garantir a compra é necessário fazer um pagamento de R\$ 6 mil, para a assessoria jurídica e o contra-

to de compra e venda. No entanto, ele não soube dizer quais os percentuais alocados para cada item.

O quadro compara os custos do

contrato de compromisso encontrados em estandes de vendas de diferentes regiões da cidade com os custos de cartório (tabela de 2011).

Modalidade	Zona Norte, Vila Maria imóvel de R\$ 348 mil	Região de S. Bernardo do Campo imóvel de R\$ 284 mil	Zona Leste, divisa de Ferraz de Vascellos imóvel de R\$ 130 mil	Zona Leste, parte nobre da Mooca imóvel de R\$ 888 mil
<i>Contrato particular de compromisso de compra e venda feito por empresa privada</i>	R\$ 3.062,00	R\$ 2.499,20	R\$ 6 mil	R\$ 7.814,40
<i>Escritura pública de compromisso de compra e venda (cartório)</i>	R\$ 1.181,62* (Desconto de 50%)	R\$ 1.181,62* (Desconto de 50%)	R\$ 909,22 (Desconto de 50%)	R\$ 1.607,64 (Desconto de 50%)
<i>Registro do contrato ou escritura (cartório); para a segurança jurídica de quem compra imóvel na planta</i>	R\$ 434,43** (Desconto de 70%)	R\$ 434,43** (Desconto de 70%)	R\$ 360,22 (Desconto de 70%)	R\$ 702,48 (Desconto de 70%)

* Tabela de 2011: Item 1 (escritura com valor declarado), alínea "o" da tabela respectiva da lei de custas e emolumentos do estado de SP (de R\$ 174.500,01 até R\$ 349.000,00): R\$ 2.363,24 (valor integral)

** Tabela de 2011: Item 1 (Registro com valor declarado), alínea "m" da tabela respectiva da lei de custas e emolumentos do estado de SP (de R\$ 174.500,01 até R\$ 349.000,00): R\$ 1.448,19 (valor integral)

Procon-SP recomenda registro de contrato em cartório para garantia do negócio

Entre os cuidados que devem ser observados na aquisição de imóvel na planta, o Procon-SP recomenda que o contrato assinado pelas partes e testemunhas seja registrado no cartório de Registro de Imóveis "para a efetiva garantia do negócio".

Como providência anterior, para verificar a regularidade do empreendimento, o mesmo Procon aconselha o interessado a conferir se a planta do imóvel foi aprovada na prefeitura e se a incorporação do empreendimento foi registrada no cartório de Registro de Imóveis. Na verdade, a recomendação está lastreada na Lei 4.591/1964, que estabelece que o incorporador só possa negociar unidades autônomas em edifícios em construção ou a cons-

truir depois de registrar o memorial de incorporação.

O registro do memorial pressupõe a aprovação do projeto de construção, a regularidade documental da propriedade e a regularidade da situação documental do incorporador, o que significa segurança jurídica para o adquirente de coisa futura.

Antes prevenir...

Em 2004, ainda sobre o rescaldo do caso Encol, foi promulgada a Lei do Patrimônio de Afetação de incorporações imobiliárias visando proteger os compradores de imóveis na planta.

A lei 10.931 institui o patrimônio de afetação, que é a segregação patrimonial de bens do incorporador para um empreendimento específico. O objetivo é assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção, mesmo em caso de falência

ou insolvência do incorporador.

"Mas a instituição do patrimônio de afetação é opcional", adverte o advogado Alexandre Laizo Clápis do escritório Machado Meyer Sendacz e Opice Advogados.

Ou seja, para o objetivo de prevenir novos casos Encol, a lei ficou a dever. Resta ao comprador procurar um empreendimento que tenha instituído o patrimônio de afetação, além, é claro, de seguir as recomendações do Procon relativas ao registro da incorporação e do próprio compromisso de compra e venda como forma de contar com a segurança jurídica do negócio, bem como com um custo monetário comprovadamente muito menor.

Segundo Clápis, ao comprar imóvel na planta o interessado deve pesquisar o histórico da empresa responsável pelo empreendimento, estudar o aspecto jurídico do contrato e conferir o memorial de incorporação no cartório de Registro de Imóveis. "Durante os cinco anos em que trabalhei em cartório jamais um comprador procurou por essa documentação", revela.

Para o advogado Rodrigo Bicalho, integrante do Conselho Jurídico do Secovi-SP, Sindicato da Habitação, o governo tem incentivado construtoras e incorporadoras a adotarem o patrimônio de afetação. "Muitas construtoras estão instituindo o patrimônio de afetação graças aos incentivos fiscais, mas a lei é opcional, assim como o Sati", observa.

Bicalho explica que os contratos de compromisso de compra e venda podem ser públicos – escrituras feitas nos cartórios – ou particulares – feitos por quem vende o imóvel. ●



Registro imobiliário obrigatório: menos custos e mais transparência nas transações

Sérgio Jacomino*

Registro obrigatório de imóveis permitiria: provimento de segurança jurídica preventiva; redução no custo das transações; incentivo ao desenvolvimento socioeconômico; informação rápida, segura e barata sobre a situação jurídica dos imóveis; transparência nas transações de imóveis, contribuindo com políticas públicas voltadas ao meio ambiente e ao urbanismo.

Aproveitando o mote da notável obra de Philadelpho Azevedo, gostaríamos de recuperar o vigor das ideias expostas pelo brilhante jurista para enfrentar a lista de problemas técnico-jurídicos do projeto de lei 3.057/2000 (Bispo Wanderval), levantada por Antonio Herman Benjamin, desdobrando, ainda, o elenco de *questões principiológicas* referidas pelo jurista paulista.

Permitimo-nos apresentar argumentos que visam enriquecer o debate, refutando os óbices apresentados no tocante especificamente aos temas registrários da questão, feridos na missiva do ambientalista paulista.

Destacamos, portanto, o registro obrigatório e a oneração financeira dos sujeitos vulneráveis – ou “ultra-vulneráveis” – com despesas registrárias.

Oneração financeira de sujeitos vulneráveis

A questão parece estar relacionada com o disposto no artigo 68 e parágrafos do projeto. *Verbis*.

Art.68. Os contratos, incluindo o preliminar, devem ser prenotados no Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias de sua celebração.

§1º. É do empreendedor a obrigação de promover o registro do contrato, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas, por expressa disposição contratual.

§2º. Decorrido o prazo previsto no caput, o empreendedor não pode exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes do seu registro.



§3º. O contrato preliminar pode ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes pode exigir a celebração do contrato definitivo.

§4º. Na cessão de direitos ou na promessa de cessão feita pelo empreendedor não proprietário, cumpridas as obrigações pelo adquirente, não pode o proprietário recusar-se a outorgar o contrato definitivo de transferência da propriedade.

§5º. No caso de contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado, a transmissão da propriedade deve ser registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão.

§6º. A prova da quitação será dispensada se já decorrido o prazo de prescrição para a cobrança da última parcela, a contar da data de seu vencimento, desde que apresentada certidão forense comprovando a inexistência de ação de rescisão contratual ou de cobrança em face do promitente comprador.

§7º. O disposto no §6º também se aplica aos contratos formalizados por instrumentos particulares antes da vigência desta Lei e levados a registro, desde que apresentada ata notarial que constate a impossibilidade de localização do titular do domínio do imóvel ou sua recusa em outorgar escritura pública de venda e compra.

A inovação reside justamente na obrigação imposta ao parcelador de providenciar o registro dos contratos no prazo de 180 dias sob pena de não poder “exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes do seu registro”.

A proposta concretiza as sugestões colhidas pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib) nas inúmeras audiências públicas envolvendo os vários setores da

sociedade – aqui, destacadamente, o setor do crédito imobiliário, que sofre as duras consequências de um progressivo fenômeno de clandestinidade dos negócios jurídicos envolvendo bens imóveis.

Depois, procuramos resgatar os fundamentos que inspiraram a criação do Registro de Imóveis no Brasil. Especificamente, nesse dispositivo, buscamos radicar as propostas a fim de captar o sentido do corpo legislativo, buscando o desenvolvimento coerente e sistemático da própria Lei de Parcelamento do Solo, desde o advento do Decreto-lei 58, de 1937, até a vigente Lei 6.766/79, com todas as alterações que ao longo dos anos ela sofreu.

Não custa lembrar que as iniciativas legislativas têm apontado para esse rumo, buscando mitigar os efeitos negativos da clandestinidade negocial. Para ficarmos num exemplo recente, a Lei 10.931/2004, consolidando o patrimônio de afetação, buscou diminuir, com mecanismos de auditoria dos empreendimentos imobiliários financiados, a opacidade das transações imobiliárias – vale dizer, da informalidade que lamentavelmente campeia neste país.

Clara indicação é a redação dada ao parágrafo 11 do artigo 31-A da Lei 4.591/64: “nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento”.

Mas como realizar efetivamente esse controle? Qual a sanção para a omissão dessas informações? Malgrado o disposto no artigo 10 e seguintes da lei 9.613, de 3 de março de 1998, por exemplo, veremos que o problema da prática ilícita de lavagem de dinheiro, utilizando-se dos contratos imobiliários, não vem apresentando os resultados esperados com a edição da legislação mencionada.

Como emprestar maior transparência possível às transações imobiliárias – sem onerar e encarecer todo o processo produtivo desses bens?

Com iniciativas como essa, de impulsionar o registro obrigatório.

É preciso reconhecer que essa proposta colhe, aprofunda e dá seguimento à clara tendência de sancionar o descumprimento da regra insculpida há décadas na Lei de Registros Públicos – nomeadamente o artigo 169 da atual Lei 6.015/73, que dá a nota de obrigatoriedade do registro – penalizando a inércia dos contratantes ou interessados.

Mas não só na Lei de Registros Públicos. O Decreto-lei 58, de 10 de dezembro de 1937, previa regra muito semelhante à que se busca consagrar no corpo legislativo. O artigo 23 do regulamento de 1937 era do seguinte teor: “Nenhuma ação ou defesa se admitirá, fundada nos dispositivos desta lei, sem apresentação de documento comprobatório do registro por ela instituído”.

Acerca do dispositivo, comenta Waldemar Ferreira.

“Fugiu o Decreto-lei de estabelecer penalidade aos infratores ou inobservantes de seus dispositivos. Instituiu um sistema especial de registro para os compromissos de compra e venda de lotes de terras e terrenos, mediante o pagamento de seu preço em prestações. Obrigou os loteadores a fazerem o depósito dos memoriais e planos de loteamento e da planta da propriedade loteada. Tornou obrigatória a inscrição daqueles documentos no livro de registro, a que se referiu. Bem assim, ficaram obrigadas

as partes contratantes a proceder à averbação, naquele mesmo registro, das escrituras de compromisso de compra e venda dos lotes. Concedeu-lhes vantagens indiscutíveis e prerrogativas de valia imensa. Mas para os que se submeterem ao seu regime.

Nesse firme desiderato, erigiu a norma de nenhuma ação ser admitida, nem defesa alguma, fundada nos seus dispositivos, sem apresentação de documentos comprobatórios do registro por ela instituído. Decorrem desse princípio estas consequências: (a) a petição inicial de ação ou processo fundado em dispositivo do decreto-lei, deve ser, necessariamente, acompanhada do documento comprobatório do registro especial por ele instituído, sob pena de indeferimento. Essa é preliminar, que o juiz deve examinar, por iniciativa própria, desde logo; (b) a contestação ou embargos não devem ser recebidos, pelo juiz, desde que não instruídos com a prova do registro especial”. (Waldemar Martins Ferreira, *O loteamento e a venda de terrenos em prestações*. São Paulo: RT, 1938, t.I, p. 249–50).

A própria Lei 6.766/79, que ora cuidamos de reformar, prevê, no artigo 46, que “o loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere”. Por outro lado, no seu artigo 50, parágrafo único, incisos I e II, a lei tipifica como crime a contratação sem o prévio registro do parcelamento ou com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel parcelando. Aqui, a obrigatoriedade do registro já vem sancionada penalmente.

A tendência das leis de parcelamento do solo urbano se aprofundou com a clara sinalização dada pela Lei 4.591, de 1964, cujos artigos 64, 65 e 66 preveem a sanção pelo não registro. É tão grande o escrúpulo da lei de condomínios e incorporação no que se refere à necessidade do registro, que chega até mesmo a prever sanção econômica contra o jornal ou qualquer outro veículo que publique informações sobre empreendimentos de incorporação imobiliária sem indicação do registro respectivo no ofício imobiliário (art. 64, lei 4591/64)... O que já se achava previsto no Decreto-lei 58, de 1937, em seu artigo 10.

Por que haveremos de levantar barreiras à consolidação da efetiva tutela dos consumidores e de todos os agentes envolvidos no crédito imobiliário?

A pergunta essencial é: por que a publicidade registral é importante para o desenvolvimento econômico e social do país? Essa importância justifica a criação de mecanismos que agravem o ônus já existente pelo não registro? As vantagens sociais sobrepujam eventual custo inicial com o registro?

A razão da iniciativa é bastante clara e simples – e ela parece ter sido posta a salvo, afortunadamente, pelo crítico, que acomodou suas observações *exclusivamente nos custos inerentes ao registro*. A crítica não adentrou aspectos relativos à segurança jurídica e ao custo social de contratos fragilizados, que eventualmente não sejam honrados pelo

parcelador e cujo custo social é, afinal, pago por toda a coletividade – um verdadeiro desperdício de recursos pela movimentação de toda a máquina estatal.

A aceleração das transações imobiliárias, ocorrida, mormente, a partir do final da década de 1950 – *pari passu* com a crescente urbanização do país – está a impor mecanismos de publicidade que tornem essas transações robustecidas pela informação segura, obtida de maneira rápida, eficiente e barata.

Realmente, não há qualquer razão jurídica ou legal, nem mesmo política, para guerrear a iniciativa de se obrigar a contratação privada à plena transparência dos negócios jurídico-reais. Nem mesmo do ponto de vista da *ultravulnerabilidade* dos consumidores em face dos custos inerentes ao registro.

Busca-se, com essa medida:

- combater a informalidade e todos os problemas dela derivados – como a opacidade nas transações jurídico-imobiliárias, até mesmo por interpostas pessoas – os chamados “laranjas”;
- diminuir os custos transacionais envolvidos no mercado de intercâmbios;
- proporcionar à administração pública, incluindo o fisco, conhecimento pleno das transações ocorridas;
- propiciar dados confiáveis aos cadastros multifinalitários – dados urbanísticos, rurais, tributários, econômicos, ambientais etc.;
- consolidar o direito real na pessoa do consumidor dos imóveis – todo e qualquer cidadão que adquira bens imóveis no mercado, como os prestamistas, adquirentes de unidades autônomas em incorporação imobiliária, loteamentos etc. – fazendo a blindagem jurídica de sua situação jurídica;
- dinamizar o mercado de compra e venda de imóveis, fazendo surgir novas e mais baratas oportunidades;

- permitir a transformação do patrimônio immobilizado em ativo que favoreça a obtenção do crédito;
- facilitar a cessão de direitos e transferência do lote a terceiros diretamente pelo adquirente; e;
- impedir que loteadores inescrupulosos venham a compromissar com terceiros o mesmo lote.

Enfim, há uma plethora de efeitos positivos alcançados com o registro e que se constituem em boas e suficientes razões para se fortalecer a obrigatoriedade do registro como proposta no projeto de lei em comento.

Transparência pela publicidade efetiva

A cognoscibilidade, de um lado, e, de outro, o efetivo conhecimento, por parte do Estado – fisco, cadastros municipais, autoridades ambientais, urbanísticas, etc. –, de fatos e situações jurídicos relacionados com os bens imóveis, são fatores que fazem do registro o instrumento que proporciona o mais completo, eficaz e amplo conhecimento social das transações e situações jurídico-imobiliárias.

Mas por que razão se registra? Qual o fundamento jurídico e legal para o registro obrigatório? Quais as vantagens sociais que o registro garante? Por que razão o registro de direitos é reconhecidamente um instrumento de desenvolvimento socioeconômico? Por que a transparência dos negócios consulta ao interesse público?

Essas questões permeiam a discussão sobre a obrigatoriedade do registro.

Por que se registra? Qual o fundamento legal e jurídico para a obrigatoriedade?

Em primeiríssimo e indisputado lugar, porque o registro, no Brasil, é constitutivo do direito real – artigos 1.227, 1.245, 1.417 do Código Civil.

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Vale a pena rememorar conceitos básicos de direitos reais.

Diz García García que “o direito real apresenta as notas de *imediatividade* e *absolutividade*. Esta última se refere à eficácia *erga omnes* do direito real em relação a terceiros. Pois bem. Dificilmente se poderia cogitar de *eficácia erga omnes*, isto é, da *absolutividade*, se não existisse a *cognoscibilidade*, isto é, a *possibilidade de conhecer* os direitos e situações jurídico-reais através de um meio técnico, seguro e preciso de publicidade como é o Registro de Imóveis. O registro dota, assim, de *publicidade, cognoscibilidade, eficácia erga omnes* e, portanto, *plena absolutividade ao direito real*. Não se pode dizer que o direito real está plena e perfeitamente constituído se não dispõe da publicidade inerente à absolutividade. *Essa publicidade só é plena e perfeita com o registro no Registro Imobiliário*”. (Jose Manuel García García, *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Madri: Civitas, 1993, t.II, p. 64).

O valor da publicidade registral é indenegável e sempre foi dessa maneira percebida pela doutrina. “A sua função no Direito consiste em tornar conhecidas certas situações jurídicas, principalmente quando se refletem nos interesses de terceiros”, apontou há muitos anos o tratadista de registros públicos Miguel Maria

de Serpa Lopes (*Tratado dos Registros Públicos*, 5.ed. São Paulo: Freitas Bastos, 1962, v.I, p.18).

A razão mais singela que sustenta a necessidade do registro é o fato de que há relações jurídicas que se irradiam para além da esfera estrita das partes e exigem que sejam respeitadas por terceiros, “sendo imperiosa a necessidade da criação de um órgão, de um sistema capaz de possibilitar esse conhecimento *erga omnes*” (Idem, *ibidem*).

Ora, é da essência dos direitos reais a necessidade de reconhecimento, e respeito geral por todos, das relações jurídicas que se estabelecem para modular o relacionamento do homem com as coisas. Não por outra razão, o sistema brasileiro, desde o advento do Código Civil de 1916, confere ao registro o efeito constitutivo do direito de propriedade, dos direitos reais limitados e de garantia, condicionando, pelo registro, a transubstanciação em plenos direitos reais.

Serpa Lopes assinala com o costumeiro acerto: “a publicidade protege e assegura, através do registro, duas ordens de interesses: o interesse social e o interesse privado. Quando em causa o primeiro, como em muitas relações atinentes ao estado civil, aos direitos reais, o Registro é obrigatoriamente imposto, mediante sanções. Por meio de seus órgãos competentes, o Estado intervém diretamente, assegurando, de um modo mais eficaz e imediato, o interesse coletivo. Se de caráter privado e particular o interesse preponderante, o Registro é, em regra, facultativo, cingindo-se o interesse do Estado ao cumprimento das regras formais pertinentes ao mesmo, como, *v.g.*, no caso de alguém levar a registro um documento simplesmente para garanti-lo contra qualquer perda ou extravio”. (Idem, *ibidem*).

Para que se possa identificar e quadrar claramente na teia normativa brasileira, o que o tratadista aponta, na vigente Lei de Registros Públicos, por exemplo, há o registro *facultativo*, realizado para mera conservação e perpetuidade – registro de títulos e documentos,

artigo 127, VII – e o registro *obrigatório* dos títulos elencados no artigo 167, incisos I e II. A obrigatoriedade vem confirmada no artigo 169 da mesma lei: “todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios”.

Pelo registro da promessa de compra e venda adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel (art. 1.417, Código Civil vigente). O registro é obrigatório (art. 169 c.c.art. 167, I, 20).

Por qual razão jurídica advogar-se-á o não registro?

Ora, sendo o registro necessário, para proporcionar a mutação jurídico-real que torna o compromissário comprador titular de direito real, e sendo o registro obrigatório, por qual razão jurídica advogar-se-á o não registro?

Walter Ceneviva aponta claramente que o registro é obrigatório e quem não observar esse dever de ordem pública responde pelos prejuízos a que der causa. E junge: “se o registro e a averbação são feitos (art. 172) para constituição, transferência e extinção de direitos, validade em relação a terceiros e garantia de disponibilidade, nenhum efeito pode ser obtido ou reclamado sem que o registro se complete” (*Lei dos Registros Públicos comentada*, 16.ed. São Paulo: Saraiva, p. 370).

A obrigatoriedade do registro sempre esteve assente no ordenamento pátrio. Basta acenar com a larga trajetória do atual artigo 169 da Lei de Registros Públicos, que se filia ao artigo 179 do decreto 4.857, de 1939, e daí se radica até alcançar o Decreto 18.542, de 1928, que aprovou o regulamento para execução dos serviços concernentes a registros públicos estabelecidos pelo Código Civil de 1916 (art. 234). Logicamente, a partir de 1916, quando o registro passou a ser obrigatório, reafirmando a necessidade de entroncamento do trato sucessivo, o regulamento de 1928 dispensará do registro obrigatório unicamente o título anterior que não estiver sujeito ao registro, “segundo o direito então vigente”.

O tratadista Serpa Lopes apontava a natural obrigatoriedade do registro como elemento “substancial à própria relação jurídica em causa”. O não registro, segundo ele, leva à consequência de uma “situação injurídica” (*Opus cit.*, 4.ed., comentários ao artigo 179, 1961, v.IV, p.311).

Na verdade, a *obrigatoriedade* do registro resulta simplesmente de uma opção do legislador, vinda a lume em 1916, quando contemplou o registro com efeito constitutivo do direito real. Para fazer frente à clandestinidade jurídica, como a existência de títulos volantes e desconhecidos da sociedade, a constitutividade traz ínsita a ideia da obrigatoriedade do registro.

Francesco Messineo, discorrendo sobre a publicidade do registro dos títulos de aquisição, etc., analisa o caráter dessa “obrigatoriedade”: visa impedir transferências ocultas da riqueza imobiliária – propriedade imóvel – ou o nascimento de ônus ou gravames ocultos – hipotecas, servidões, enfiteuses, usufruto etc. Não existindo um sistema registral, tais direitos seriam válidos e eficazes – ainda que tais transações fossem ignoradas por terceiros. Mas, continua o autor em tradução livre, “precisamente por isso, tais transferências e ônus ocultos, à larga, paralisariam o comércio (circulação em sentido jurídico; em particular, a possibilidade de que os imóveis possam servir de garantia), em virtude da *falta de certeza* em que o *terceiro* adquirente se encontraria em face da *condição jurídica* de ditos bens (o chamado *favor de circulação*), em razão dos riscos a que se sujeitariam e ficariam expostos os terceiros sub-adquirentes se os títulos de aquisição não fossem cognoscíveis por eles”.

E continua o tratadista italiano – aqui citado apenas porque as razões que inspiraram o nascimento do registro hipotecário no Brasil guardam notável semelhança com as reformas decimonômicas verificadas no continente europeu: “Quem faça manifesta a própria aquisição mediante a publicidade (registro), segundo a finalidade da lei, cuja vontade é,

precisamente, que sejam *cognoscíveis de todos os deslocamentos e as vicissitudes da riqueza imobiliária*, isto é, quer estimular a formação do chamado ‘estado civil’ dos bens imóveis, que é a única maneira de dar a certeza da titularidade e disponibilidade dos direitos imobiliários e que proporciona, além do mais, notícia dos *ônus* que gravam os imóveis”. (Francesco Messineo, *Manuale di diritto civile e commerciale*. 8.ed. Milano: Dott. A. Giufrè, 1952, v.II p.540-1).

Por fim, o mesmo autor registra que essa obrigação é, na verdade, um *ônus* que se impõe ao interessado. No Brasil, com essa medida, o legislador aniquilava, por assim dizer, as controvérsias acerca da desnecessidade do registro dos títulos judiciais e dos atos de transmissão *causa mortis*, tão acirradas à época do advento do Código Civil de 1916.

Jurisprudência e a necessidade social e econômica do registro

Vale a pena deitar uma mirada no entendimento de nossos tribunais acerca do tema. Nem mesmo a jurisprudência atualmente dominante no Superior Tribunal de Justiça – que admite a oposição de embargos de terceiros fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro (súmula 84, Corte especial, julgado em 18/6/1993, *DOU* de 2/7/1993, p. 13.283) – tem a virtude de afastar a necessidade social e econômica do registro.

Pelo contrário. Visto de uma particular perspectiva, o posicionamento

da jurisprudência dominante, atento às necessidades sociais, flexibiliza o entendimento expresso na súmula 621 do STF justamente porque campeia a informalidade, elevada à condição de fato social incontornável para a dispensação jurisdicional.

Demais, nunca sobeja relembrar, as questões postas à apreciação jurisdicional versam sobre uma disputa de direitos pessoais. Esse o verdadeiro sentido da jurisprudência do STJ, que, “sobrepunhando a questão de fundo sobre a questão da forma, como técnica de realização da justiça” – como asseverou o ministro Luiz Fux no Ag. Rg. no agravo de instrumento 641.363-RS, e relembrando o voto do ministro Athos Carneiro no célebre voto exarado no REsp. 1.172/SP –, aponta para a disputa de dois direitos pessoais – o direito do exequente em crédito quirografário e o direito do promissário comprador.

Vale trazer à lembrança os votos que se tornaram paradigmas para decisões ulteriores.

Questionava o ministro Athos Carneiro: “entre as duas pretensões, a do credor, direito pessoal, e a do promitente comprador com justa posse, direito também pessoal, qual é aquela que merece maior tutela, maior proteção jurídica?” E logo responde o ministro com outra pergunta muito pertinente, aliás, no contexto das discussões do PL 3.057: “E a penhora, por sua vez, terá ela sido objeto de registro, de molde a ter eficácia perante terceiros? Creio mais conforme com as necessidades atuais do comércio jurídico a interpretação pela qual, no choque de interesses de dois direitos

eminentemente pessoais (a própria penhora não é direito real, mas ato processual executivo), direito pessoal tanto um quanto outro, deve prevalecer, na via dos embargos de terceiro, o direito daquele que está na justa e plena posse do imóvel, como seu legítimo pretendente à aquisição, face ao direito do credor do promitente vendedor, dê que no caso ausente, por certo, qualquer modalidade de fraude a credores ou à execução. Esta orientação melhor se coaduna às realidades jurídico-sociais do nosso país, e impende sejamos sensíveis a estas realidades.” (Resp. 1.172/SP, relator ministro Athos Carneiro, *DJ* 16/490).

Como se vê, para essas exceções, tudo se reduz à custosa e demorada produção de provas e o enfrentamento de uma demanda judicial que pode consumir anos e resultar numa frustração executiva. Estamos novamente enredados nos dilemas que consumiam os debates nas vésperas da criação dos modernos sistemas de publicidade imobiliária.

Indiscutivelmente, a via jurisdicional, comparada à senda preventiva da prova pré-constituída pelo registro, representa um remédio amargo, pelos custos envolvidos. É muito melhor para todos os interessados, até mesmo para o exequente, contar com o apoio do registro para identificar claramente a situação jurídica do imóvel que vai ser objeto de constrição judicial.

Enfim, estamos, com o atacar o registro obrigatório, retrogradando aos primórdios dos modernos sistemas de publicidade, ignorando os avanços mundiais obtidos com mecanismos eficientes de publicidade,

investindo numa senda que é, seguramente, muito mais custosa, demorada e onerosa para o cidadão.

A importância econômica e social da publicidade registral

À parte a obrigatoriedade do registro para efeitos constitutivos, há aspectos relevantíssimos que recomendam enfaticamente o registro. A cognoscibilidade – qualidade do que é conhecido – é uma nota essencial do registro brasileiro. A instituição registral oferece a possibilidade efetiva de conhecimento das situações jurídicas relacionadas com os bens imóveis. Essa “potência” de conhecimento é um poderoso instrumento para o desenvolvimento socioeconômico, pois reduz, comprovadamente, os custos transacionais envolvendo o tráfico jurídico de bens imóveis, combatendo, eficazmente, a clandestinidade e a informalidade.

Para que se possa ter uma ideia da importância do tema dos registros de direitos numa sociedade contemporânea, vamos dar voz a Fernando Méndez González, que lançou a seguinte questão: como se pode conseguir que um *property right* imobiliário seja “seguro” em um sentido jurídico?

“Para abordar esta questão” diz ele, “partiremos de um simples exemplo: suponhamos que A adquira de B um imóvel, por meio de um contrato, v.g.: compra e venda. O primeiro e indispensável requisito para que A venha a ser dono é que B o seja. Porém, como pode A saber que B é o verdadeiro dono e que a residência está gravada com os ônus que B lhe manifesta?”

E prossegue. “Solucionar essa questão é da maior importância, pois, se não se encontra um acerto institucional para esse desafio que põe a economia de mercado, o hipotético comprador encontraria muitas dificuldades em saber se o vendedor é, realmente, o único e legítimo proprietário, e, em caso de realizar-se a operação de intercâmbio, o adquirente

correria o risco de que pudessem aparecer outras pessoas que reivindicassem o direito adquirido. Em tal situação, todos teriam de dedicar muito tempo e esforços em informar-se sobre o estatuto jurídico dos bens que estão interessados em adquirir e em investigar os possíveis ônus aos quais os bens estivessem sujeitos e que o vendedor haveria de ocultar, mediante um comportamento oportunista. Pense-se que um dos problemas principais que se estabelecia na Espanha, assim como em outros países, anteriormente a 1861, é o denominado *crimen stellionatus*, quer dizer, a ocultação, ao comprador, pelo vendedor, dos ônus que pesavam sobre o imóvel. As incertezas inerentes a essa situação converter-se-iam em uma fonte de custos pessoais que o comprador teria de levar em conta. Se a soma de todos esses custos é demasiado elevada em relação às futuras utilidades que a operação de compra e venda poderia produzir, tal operação não se celebraria, e os recursos ficariam infra-utilizados, de que segue, como veremos, que o mecanismo que faz com que os recursos se dirijam às atividades mais úteis para a sociedade ficaria bloqueado e a economia e a sociedade seriam menos eficazes. Além disso, temos de levar em conta – e desejo sublinhar a importância deste aspecto da questão – que, em semelhante situação, tampouco o prestamista consideraria a propriedade assim adquirida como uma garantia suficientemente sólida para assegurar seu investimento creditório, pelo que, ou bem não emprestaria, ou bem, como já dizia a Exposição de Motivos da Lei Hipotecária espanhola de 1861, compensaria essa incerteza com juros exorbitantes. Em definitivo, produzir-se-ia menos, e a sociedade seria menos eficiente”.

“Uma situação semelhante está longe de ser uma pura ficção. Pode encontrar-se frequentemente em muitas sociedades do Terceiro Mundo, especialmente na África.”

“Para alguns autores que têm estudado detidamente este problema, as dificuldades que

as sociedades tradicionais parecem encontrar para a integração do conceito europeu de propriedade e a adaptação às suas necessidades das regras dinâmicas da economia de mercado não se devem ao fato de que a própria noção de *propriedade privada* seja incompatível, por definição, com seus sistemas culturais – como sustentaram em seu momento os teóricos do socialismo africano. Isto se deve, simplesmente, ao caráter rudimentar de seus mecanismos jurídicos, impotentes para defrontar-se eficazmente com os complexos problemas que aparecem no desenvolvimento de uma economia baseada no intercâmbio. Para que a moderna economia de mercado chegasse a adquirir seu atual estado de desenvolvimento, foi necessário que anteriormente se chegasse a acumular uma experiência jurídica e cultural muito importante. E é precisamente esta experiência que falta, ainda, aos países que encontram dificuldades em seu caminho de transição para uma economia de mercado.”

E conclui. “Tratando-se de direitos reais sobre bens imóveis, todos os ajustes institucionais conhecidos são, em maior ou menor medida, registrais” (Fernando P. Méndez González).

Aponta o economista Benito Arruñada que os intercâmbios econômicos na sociedade apresentam um caráter custoso que constitui, seguramente, o freio mais fundamental para a especialização e, conseqüentemente, para o desenvolvimento econômico. Diz que, para se reduzirem os custos de intercâmbio, empregam-se numerosos mecanismos. “Entre eles destacam-se as instituições jurídicas, que tornam possível a existência e a contratação de direitos da propriedade sobre os bens imóveis. A função dessas instituições – fundamentalmente, o direito imobiliário e o registro – é a de proteger os direitos de propriedade e reduzir as assimetrias informativas entre os protagonistas dos intercâmbios”. (Benito Arruñada, Organização do registro da propriedade em países em desenvolvimento, in: *RDI* 56, jan.–jun./2004).

Logicamente, quando se fala em *direitos de propriedade*, se fala por metonímia, buscando abranger todos os demais direitos derivados – especialmente no contexto de nossas discussões, dos direitos à aquisição – direitos reais de compromisso de compra e venda e cessão –, direitos como concessão de uso, direitos de garantia, como a hipoteca e a anticrese, etc.

A certeza do direito constitui um princípio jurídico básico e constitutivo de todas as relações sociais, “mormente das que exigem maior crédito, segurança, concórdia e consistência”, nas palavras de José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro (O registro como instrumento de proteção das garantias jurídicas – Do aproveitamento econômico das coisas, in: *RDI* 55, jul.–dez./2003).

Prosegue o autor português. “Nesse sentido, cabe notar que, nas sociedades contemporâneas, em que a insegurança das relações faz vacilar a generalidade dos cidadãos, das empresas e dos próprios governos, é sentida com crescente intensidade a exigência da *certeza do direito* como alicerce que possa permitir consolidar, harmonizar e pacificar toda a coletividade. Sendo esta uma constatação genérica, é indubitável que, neste âmbito da certeza jurídica, existem diversos graus de exigibilidade e de carência, mas notório é também que a múltipla circulação dos bens, aliada à diversidade de formas pelas quais podem constantemente ser transacionados e sobre eles constituídos novos e complexos direitos, torna forçoso que se desenvolvam os mecanismos aptos – vocacionados – para garantir tais transações”.

Quais seriam esses mecanismos? Averba o jurista. “O conhecimento exato, determinado e publicamente oponível da situação jurídica dos bens é suposto e pressuposto da própria tutela da confiança e da certeza do direito”. E conclui. “Sendo o registro a instituição ao serviço do público, estruturada e indicada para organizar e publicitar os direitos – as titularidades – dos imóveis (e dos móveis se dele forem passíveis) por meio da inserção dos fatos

que geram tais direitos e a graduá-los eficaz e prioritariamente, tem, por definição e efeito próprio, a segurança e garantia jurídicas, nomeadamente no que concerne às transações imobiliárias, como objetivo essencial”.

Segurança, previsibilidade, transparência, controle social, são palavras que revelam as facetas alcançáveis com o registro.

Um texto é de importância capital para se compreender, da perspectiva socioeconômica, a importância dos registros de segurança jurídica: “A função econômica dos sistemas registrais”, de Fernando P. Méndez González – conferência pronunciada no Club Siglo XXI, em 21 de março de 2002, no ciclo Espanha em um Mundo Globalizado (*RDI* 43, jul.–dez./2002).

Nesse documento, o autor conclui que a contribuição dos sistemas registrais de segurança jurídica é decisiva para o crescimento econômico. Enfatiza a importância da segurança jurídica cautelar em geral, e dos sistemas registrais, em particular. Demonstra que quanto mais eficientemente um sistema de registro de imóveis desempenhar suas atividades, em maior medida poderá contribuir com o crescimento econômico. Em seu trabalho, Fernando Méndez González realiza uma aproximação teórica das razões pelas quais um sistema registral de segurança jurídica preventiva é essencial para o crescimento econômico. Em segundo lugar, alude às razões pelas quais os registros de direitos são superiores aos registros administrativos de documentos. Em terceiro lugar, faz referência aos limites dos efeitos públicos dos documentos que contêm atos e contratos privados com relação ao registro, caso se deseje manter um sistema registral de direitos. Em quarto lugar, faz referência ao caso espanhol e à recente e profunda reforma da qual foi objeto.

Sobre a estreita implicação que há entre o desenvolvimento econômico e social e os registros de imóveis, poderíamos indicar vários

papers (Vide endereços eletrônicos no quadro).

a) *The effects of land registration on financial development and economic growth – a theoretical and conceptual framework*, de Frank F. K. Byamugisha. Aqui o autor constrói um arcabouço teórico para guiar uma análise empírica de como o registro imobiliário afeta o desenvolvimento financeiro e o crescimento econômico. A maioria das abordagens conceituais investiga os efeitos do registro de imóveis num único setor. Nesse trabalho, o registro predial é observado afetando não só alguns setores, mas a economia como um todo. O autor desenvolve o trabalho baseado na interação bem testada entre propriedade imobiliária segura e produtividade agrícola, acrescentando à teoria a importância da informação positiva em relação aos custos de transação. Para traçar a relação entre registro imobiliário, desenvolvimento financeiro e crescimento econômico, une à construção teórica: 1. segurança de posse e propriedade da terra e incentivos de investimento; 2. título de propriedade e crédito; 3. mercados imobiliários, transações e eficiência; 4. mobilidade da mão-de-obra e eficiência; e 5) liquidez imobiliária, mobilização de depósito, e investimento.

Do mesmo autor, *How land registration affects financial development and economic growth in Thailand*.

b) *Land registration and land titling projects in ECA countries*, de Csaba Csaki et al. EC4NR – agriculture policy note #2, Banco Mundial. O Banco responde à questão: por que razão se deveria suportar a titulação imobiliária e seu registro no âmbito da Europa e Ásia Central? E responde, em epígrafe. Toda economia de mercado tem um sistema formal de registro de domínio e de direitos imobiliários ao lado de um bom cadastro. O sistema visa à segurança jurídica do proprietário, propicia garantias para os investimentos e sustenta outros direitos públicos ou privados – sobre a propriedade imobiliária. Um sistema de registo de

direitos imobiliários e de cadastro, que serve à avaliação imobiliária, utilização da terra e outros dados relacionados com gerenciamento fundiário, é uma ferramenta crítica para que uma economia de mercado possa funcionar apropriadamente.

c) *El registro de la propiedad español y las recomendaciones del Banco Mundial*, de José Poveda Díaz. Esse texto foi inteiramente baseado

no documento indicado no item b, supra, e foi escrito por um dos participantes da comissão encarregada de dar suporte técnico e jurídico à reconstrução dos sistemas registra-rais do Leste Europeu. O texto é uma descrição do sistema registral espanhol – que guarda notáveis semelhanças com o nosso – e comenta o documento de Csaba Csaki et al. com tradução para o espanhol.

Título	Site
The effects of land registration on financial development and economic growth – a theoretical and conceptual framework	http://www-wds.worldbank.org/servlet/WDS_IBank_Servlet?pcont=details&id=000094946_99122006330167
How land registration affects financial development and economic growth in Thailand	http://www-wds.worldbank.org/servlet/WDS_IBank_Servlet?pcont=details&id=000094946_99122006330268
Land registration and land titling projects in ECA countries	http://www-wds.worldbank.org/servlet/WDS_IBank_Servlet?pcont=details&id=000009265_3961214151935
El registro de la propiedad español y las recomendaciones del Banco Mundial	http://hemeroteca.abc.es/nav/Navigate.exe/hemeroteca/madrid/abc/1997/02/10/052.html

Cadastros e lavagem de dinheiro: controle social pelo registro

Neste tópico, vamos analisar como o funcionamento do registro, coordenado com outros órgãos e instituições públicas – potencializando, assim, a transparência dos negócios imobiliários e publicitando de maneira ampla e eficaz as situações jurídicas de interesse privado, urbano, tributário, ambiental, etc. – pode jogar um importante papel. A lista é meramente exemplificativa, não exaustiva, de todas as hipóteses dessa relevante coordenação.

a) Coadjuvação do registro na fiscalização de recolhimento de tributos e cumprimento de obrigações

- Por força do artigo 289 da atual Lei de Registros Públicos, “no exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício”.
- Essas exigências legais – que não são exaustivas –, quando não observadas, obstaculizam

o registro, tornando-o um eficiente ator coadjuvante nas políticas públicas de controle tributário.

- Por força do artigo quarto, parágrafo único, da Lei 4.591/64, incumbe ao oficial de registro a verificação da comprovação de quitação de obrigações condominiais no caso de alienação de unidades autônomas de condomínios edilícios (redação dada pela Lei 7.182, de 27/3/1984).
- O sistema registral pátrio está coordenado com a Secretaria da Receita Federal desde 1976, quando foi criada a DOI – declaração sobre operações imobiliárias, instrumento utilizado para controle das operações imobiliárias efetuadas por pessoas físicas e jurídicas, de acordo com o disposto na legislação do imposto de renda (Decreto-lei 1.510, de 27 de dezembro de 1976). Pelo sistema de coordenação registro/SRF, todas as transações imobiliárias devem ser, obrigatoriamente, e sob pena de multa, comunicadas à Secretaria da Receita Federal (Lei 10.426, de 24 de abril de 2002, art. 8º). Diz a lei: “Os serventuários da Justiça deverão informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Tabelionatos de Notas ou de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal”.
- *Leis ambientais* – multas. Conforme a lei 4.771/65, não serão registrados no ofício imobiliário competente os atos de transmissão *inter-vivos* ou *causa mortis*, bem como a constituição de ônus reais sobre imóveis da zona rural, “sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta Lei ou nas leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado”.

b) Coordenação entre os cadastros físicos e o registro imobiliário

- Graças a convênios celebrados com os cadastros municipais, os registros municipais a municipalidade de dados cadastrais. A previsão de acordos está prevista no item 127, 128 e ss. das *Normas de Serviço da Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo*. Segundo elas: “Deverão ser sempre comunicados os negócios imobiliários às Prefeituras Municipais, através de entendimento com estas mantido, para efeito de atualização de seus cadastros”. Em São Paulo, os dados são comunicados por via eletrônica desde 1997, dispondo a municipalidade de dados atualizados sobre a titularidade de direitos reais.
- Nenhum registro que tenha por objeto imóveis rurais poderá ser concretizado sem a apresentação do cadastro rural (Lei 4.947, art. 22). O registro fiscaliza a adequação cadastral da propriedade pela exigência de apresentação do CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural.
- No sistema criado pela Lei 10.267/2001 (que alterou a Lei 4.947/1966), os Serviços de Registro de Imóveis ficam obrigados a encaminhar ao Incra, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, incluindo os destacados do patrimônio público.

c) Colaboração em temas de direito ambiental, urbanístico e consumidores

- A Lei 10.267/2001, que altera a Lei 5.868, de 1972, criou o cadastro nacional de imóveis rurais, Cnir, que terá base co-

num de informações, gerenciada conjuntamente pelo Incri e pela Secretaria da Receita Federal, produzida e compartilhada pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro. Um dos aspectos relevantes é a obrigatoriedade de comunicação, pelos Registros de Imóveis, de limitações e restrições de caráter ambiental envolvendo os imóveis rurais (art.22, §7º, Lei 4.947, de 1966).

- *Reserva legal*. O artigo 16, parágrafo oitavo da Lei 4.771/65 – Código Florestal – declara que a reserva legal deve ser objeto de averbação na matrícula respectiva do imóvel.
- *Servidão florestal*. O artigo 44-A da Lei 4.771/65 prevê a instituição de servidão florestal, mediante a qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, a direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente. Tal servidão deve ser averbada na matrícula do imóvel, “sendo vedada, durante o prazo de sua vigência, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade”.
- *Reserva legal em condomínio*. É objeto de averbação. (§ 11, art. 16, Lei 4.771/65, pela redação dada pela MP 2.166-67/2001).
- *Tombamento*. O Decreto-lei

25/1937 prevê que o tombamento definitivo dos bens de propriedade particular será, por iniciativa do órgão competente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, “transcrito para os devidos efeitos em livro a cargo dos oficiais do registro de imóveis e averbado ao lado da transcrição do domínio”.

- *Direito de preempção* – Estatuto da Cidade. O artigo 167, II, 18 da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.257/2001, criou a hipótese de averbação da notificação municipal para efeito de exercício do direito de preempção. Em São Paulo, o Decreto 42.873, de 19 de fevereiro de 2003, (art. 1º, § 4º) também previu a providência publicitária.
- *Estatuto da Cidade* – instrumentos jurídicos. Todos os instrumentos jurídicos previstos no artigo quarto do Estatuto da Cidade confluem para o registro imobiliário: instituição de unidades de conservação; concessão de direito real de uso; concessão de uso especial para fins de moradia; parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; publicidade de situações urbanísticas; usucapião especial de imóvel urbano; direito de superfície; outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; transferência do direito de construir; regularização fundiária, etc.
- *Consumidores*. Já existe uma robusta defesa dos direitos dos consumidores em parcelamentos do solo urbano. Teses consa-

gradadas pelos tribunais brasileiros foram originalmente levantadas pelos registradores. *Brevitatis causa*: o controle registral das cláusulas gerais de contratação, de Frederico Henrique Viegas de Lima (RDI 39/56); Alguns aspectos da qualificação registrária no registro de parcelamento do solo urbano e o Código de Defesa do consumidor, de Ary José de Lima et al. (RDI 41/5); A lei do consumidor e o registro de imóveis, de Helena Sayoko Enjōji (RDI 41/37).

d) Lavagem de dinheiro

Um dos aspectos em que a publicidade registral pode constituir-se em importante aliado no combate à lavagem de dinheiro é justamente na obrigatoriedade do registro dos contratos particulares que se multiplicam, sem qualquer controle público.

O sistema engendrado pela Lei 9.613, de 3 de março de 1998, é falho justamente porque cria um cadastro pulverizado entre as várias pessoas jurídicas que exercem atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis em caráter permanente ou eventual, de forma principal ou acessória, cumulativamente ou não.

A Resolução Coaf nº 1, de 13 de abril de 1999, estabelece justamente a necessidade de criação, pelas ditas empresas, de um cadastro com o registro das transações imobiliárias que excedam o valor ali estabelecido. Anexo à dita resolução 1/1999, foi publicada uma relação de operações que poderiam ser consideradas suspeitas. Veremos que esses

indícios poderiam ser perfeitamente rastreáveis – sem necessidade de apoio em cadastros particulares, de difícil controle e de pouca confiabilidade –, por um registro público que concentra naturalmente essas informações.

O próprio Coaf na cartilha que editou (*Cartilha sobre lavagem de dinheiro – um problema mundial*) registra que “a lavagem de dinheiro é uma prática muito frequente no setor imobiliário. Por meio da transação de compra e venda de imóveis e de falsas especulações imobiliárias, os agentes criminosos lavam recursos com extrema facilidade, principalmente se eles utilizam recursos em espécie. A criatividade das organizações criminosas faz com que suas atuações no setor sejam extremamente dinâmicas, dificultando o trabalho de detecção das ilegalidades. A ausência de controle do setor imobiliário também facilita a ação dos criminosos”.

O relatório de atividades do Coaf do ano de 2004, editado em fevereiro de 2005, registra que “por não possuir órgão regulador, o setor de compra e venda de imóveis apresenta certas discrepâncias em relação aos demais segmentos no que diz respeito a comunicações de operações suspeitas ao Coaf. Por se tratar de atividade altamente segmentada e operada por grande número de empresas, a dificuldade operacional de manter contato permanente com o setor acaba por concentrar informações nos estados em que existe maior especialização e conhecimento dos normativos por parte dos profissionais. Não obstante, dentro do universo conhecido, cabe ressaltar o comportamento do mercado no Rio de Janeiro, onde se concentra um grande número de aquisições imobiliárias com pagamento em espécie, o que se traduz por um elevado número de relatos de situações potencialmente suspeitas, em número maior do que o registrado em São Paulo, comumente maior gerador de comunicações em outros segmentos”.

Por essa razão, o Gabinete de Gestão Integrada de Prevenção e Combate à Lavagem de

Dinheiro, no documento *Estratégia Nacional de Combate à Lavagem de Dinheiro*, Encla 2004, estabeleceu como objetivo estratégico potencializar a utilização de bases de dados e cadastros públicos no combate à lavagem de dinheiro e ao crime organizado. Todos os documentos podem ser obtidos no portal do Ministério da Justiça.

No final de 2005, entre os dias 9 e 11 de dezembro, a *Estratégia Nacional de Combate à Lavagem de Dinheiro*, Encla, definiu, durante encontro em Vitória (ES), 29 metas de combate a crimes contra o sistema financeiro nacional.

Entre os objetivos, merecem destaque as metas 17 – “implantar sistema unificado e nacional de cadastramento e alienação de bens, direitos e valores sujeitos a constrição judicial, até a sua final destinação” – e 20: “regulamentar a lei de registros públicos para fins de integração e uniformização de bases de dados”.

Finalmente, não se pode esquecer que o sistema registral pátrio está coordenado com a Secretaria da Receita Federal desde 1976, quando foi criada a DOI, declaração sobre operações imobiliárias, instrumento utilizado para controle das operações imobiliárias efetuadas por pessoas físicas e jurídicas, de acordo com o disposto na legislação do imposto de renda (Decreto-lei 1.510, de 27 de dezembro de 1976).

Pelo sistema de coordenação registro/SRF, todas as transações imobiliárias devem ser, obrigatoriamente, e sob pena de multa, comunicadas à Secretaria da Receita Federal. Diz a lei (Lei 10.426, de 24 de abril de 2002, art. 8º): “Os serventuários da Justiça deverão informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Notas ou de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal”.

Como se vê, a maneira mais completa, eficaz e transparente de se realizar um negócio jurídico imobiliário é com o registro.

O registro do compromisso é caro? Quanto custa tudo isso?

Antes de declarar que haverá um golpe na economia dos sujeitos vulneráveis (ou “ultravulneráveis”, na expressão do crítico) é preciso responder categoricamente à seguinte questão: os benefícios que a sociedade como um todo obterá com o registro obrigatório – aí considerados os vários estratos socioeconômicos – é maior ou menor que o comprometimento a que individualmente incorrerão os adquirentes?

A discussão somente se manterá em bases aceitáveis de racionalidade se pudermos mensurar e comparar quanto representa tanto o estado de clandestinidade jurídica a que se acham sujeitos os adquirentes de imóveis parcelados e incorporados, como a situação inversa, com a efetivação dos registros de promessas tal como aqui propugnado. Sem que se possa responder criteriosamente a essa pergunta, corre-se o risco de resvalar o preconceito.

De nossa parte, sabemos que na esmagadora maioria dos casos – as cifras chegam a ser superiores a 90% – os contratos de promessa jamais chegam ao registro, inaugurando, *a latere* do registro público, cadeias clandestinas de sub-adquirentes, aprofundando a complexidade dos processos de regularização e onerando insuportavelmente o consumidor e adquirente desses imóveis.

Como decorrência da patologia

jurídica, o não-registro leva inexoravelmente à necessidade de se intentar ações de adjudicação compulsória – quando isso seja possível, pois, na maioria das vezes, transcorrido muito tempo desde a celebração do contrato, a empresa alienante já não existe, ou os parceladores são falecidos, com a necessidade de localizar, identificar e citar herdeiros. No pior dos cenários, nem mesmo a adjudicação é possível, somente restando ao adquirente a via da usucapião.

Quanto custa tudo isso? Os críticos seriam capazes de responder quanto vale um imóvel irregular nessas condições, comparados os preços de um imóvel regularizado na mesma região? Qual o deságio? Esse é um tributo cruel que a desídia e a leniência legam ao adquirente de boa-fé – pois haverá quem lucre, e muito, com a opacidade que estamos tentando atacar.

Os cartórios brasileiros podem oferecer facilmente os dados que comprovam a afirmativa. Limitando-nos tão-somente à experiência do quinto Registro de São Paulo, os imóveis do chamado centro velho, consistentes de unidades autônomas oriundas de prédios construídos nas décadas de 1950 e 1960, acham-se, até hoje, em sua grande maioria, registrados em nome dos antigos proprietários. Estes, para incorporar e construir o prédio, prometeram vender o imóvel a uma incorporadora que, por seu turno, cedeu ou prometeu ceder os direitos a terceiros por meio de instrumentos particulares que jamais chegaram ao registro. Quanto custa esse estado de informalidade? Que direitos ostentam os adquirentes que se apóiam

em contratos de gaveta?

Por paradoxal que possa parecer – e abstraindo-se o fato das políticas retributivas relacionadas com a remuneração dos delegatários dos serviços registrais – os benefícios sociais que advêm com a publicidade registral justificam plenamente que se imponha o ônus do registro. Os ganhos sociais são apreciáveis, comparados aos custos suportados pelos interessados no registro. Prova inequívoca desse fato são os milhões de contratos celebrados no âmbito do antigo BNH, Banco Nacional da Habitação, e, mais recentemente, pelo SFH e SFI, com garantias reais, em que os custos do registro – e outros, mais expressivos, como custas e impostos em cascata incidindo no preço do registro – são diluídos no prazo de financiamento, desonerando o adquirente de aporte imediato para cobrir esses custos.

Os registros homólogos

A informalidade é multifacetada. Apresenta aspectos surpreendentes. Só para ficarmos no contexto de nossas discussões, verificamos que a falta do registro gera a necessidade de se criar modelos homólogos, para-estatais, de registros públicos.

Ora, o registro é uma necessidade social. Quando o Estado não o provê, acabam vicejando mecanismos que, *a latere* do sistema oficial, proporcionam informações sobre a situação do imóvel.

Na Rocinha, favela do Rio de Janeiro, a comunidade, por efeito de homologiação de modelos institucionais bem conhecidos, cria seus órgãos ambientais, urbanísticos e registrais. Diz a reportagem de *O Globo*: “Na

Rocinha são dispensáveis licenças de obras, vistoria prévia do Corpo de Bombeiros para o habite-se e outros documentos exigidos de qualquer pessoa que queira fazer obra no asfalto”. E continua a notícia dizendo que a associação de moradores União Pró-melhoramentos da Rocinha “*assume o papel de cartório de Registro Geral de Imóveis*” (O Globo, edição de 22/9/2005, 16, em reportagem de Luiz Ernesto Magalhães intitulada “Ilegal. E daí? Vale tudo na Rocinha”).

As respostas que a comunidade dá às exigências sociais do registro são surpreendentes. Vejamos o depoimento de René Mello, diretor da Associação. “O proprietário chega aqui e informa que quer cadastrar uma nova residência. Nós realizamos uma vistoria *para confirmar que a casa é dele mesmo e fazemos o registro*. Por dia atendemos de cinco a seis pessoas”. E mais adiante diz: “o registro custa R\$ 40” (loc. Cit.).

Considerando-se que os imóveis, segundo a reportagem, nos melhores pontos da favela são vendidos, em média, por 30 a 40 mil reais, chega-se à conclusão de que a clandestinidade, do ponto de vista da necessidade social do registro, é muito cara, comparados os serviços da favela com o proporcionado pelo Estado por meio dos cartórios de Registro de Imóveis.

Em São Paulo, a situação não é muito diferente. Em reportagem do *Estadão*, de 26/5/2005, caderno C-4, reportagem de Marc Tawil –, vemos a Dona Helena, “dona de Paraisópolis”, atuando num dublê de corretora e notária, e ganhando muito bem para isso. “A intermediação funciona assim: Helena conversa com o dono do imóvel reúne comprador e proprietário e, após o acerto, firma um contrato de compra e venda. O cliente ‘adquire’ a posse da casa em preços que variam de R\$ 8 mil a R\$ 120 mil, segundo a reportagem, que ainda noticia que para o serviço de intermediação e ‘notarização’ do ato D. Helena ganha em termos de porcentagem algo em

torno de 10% sobre o valor do negócio: tem venda em que ganho R\$ 50,00; outra em que eu ganho R\$ 1.000,00. Não fiquei rica, mas chego lá” (idem, ibidem).

Os custos – emolumentos e impostos em cascata

E nos cartórios? A título de exemplo, para o registro de uma promessa de compra e venda no valor de R\$ 30 mil, os emolumentos importariam em R\$ 98,31 – mais R\$ 58,98 representados por impostos, contribuições e taxas agregados.

Mas não é só.

Descendo a detalhes do *quantum* é devido pelo registro, é importante salientar que no Estado de São Paulo, unidade da Federação que responde por uma fatia considerável do mercado, o custo do registro da promessa é calculado na ordem de 30% do valor total do registro, sendo o resíduo pago quando da lavratura da escritura definitiva. Ou seja, o registro de promessa de compra e venda *mais* o registro da escritura definitiva perfazem o valor de *um só registro*. É o que se vê da lei estadual de São Paulo 11.331, de 26/12/2002. Confira-se o item 1.1, *verbis*: “tratando-se de contrato de promessa de venda e compra, os emolumentos do registro serão reduzidos de 70%. Por ocasião do registro da escritura definitiva respectiva, os emolumentos cobrados sofrerão um desconto de 30%”.

Mas não é só. Em São Paulo, dos valores pagos ao registro 17,763160% são receitas do Estado, assim distribuídas: I- 74,07407% são destinados ao Fundo de Assistência Judiciária; 7,40742%, ao custeio das diligências dos oficiais de justiça incluídas na taxa judiciária e 18,51851%, destinados à Fazenda do Estado.

E mais. 13,157894% dos valores pagos são destinados à Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas da Justiça do Estado; 3,289473% são destinados à compensação dos atos gratuitos do registro

civil das pessoas naturais e à complementação da receita mínima das serventias deficitárias; 3,289473% são destinados ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça, em decorrência da fiscalização dos serviços.

Ainda mais. Quando se trata de registro de contrato de aquisição imobiliária financiada com recursos do FGTS ou integrantes de programas habitacionais (Cohabs e CDHU), independentemente dos atos a serem praticados e do valor do negócio jurídico, o valor dos emolumentos importam em R\$ 187,63, a preços praticados em 2011.

Ainda outro ponto importante. Nos casos em que exista financiamento pelo sistema de crédito imobiliário (SFI ou SFH), a Resolução 3.347, de 8/2/2006, baixada pelo Conselho Monetário Nacional, estabelece que os custos de emolumentos incorridos pelo adquirente em decorrência de financiamento para aquisição de imóvel residencial novo ou usado, bem como aqueles valores relativos ao ITBI, podem ser acrescidos ao valor do financiamento, diluindo-se, no tempo, o impacto desses custos. O modelo é perfeitamente possível de ser manejado no âmbito das promessas de compra e venda com financiamentos concedidos pelos parceladores privados. No entanto, nos casos em que haja financiamento habitacional com recursos públicos, as facilidades apontam para a superação, sem sacrifício de direitos, dos problemas vislumbrados com os adquirentes “ultravulneráveis”.

Há ainda avanço do PL nesse mesmo sentido, vide os seus artigos seguintes.

Art. 1º. Os arts. 4º e 9º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a vigorar com as seguintes alterações: (...).

Art. 4º. (...) VI- parcelamento de glebas para produção de terrenos urbanizados. (NR).

Art. 9º. Todas as aplicações do sistema terão por objeto, fundamentalmente, a aquisição de:

I- edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes;

II- terreno urbanizado destinado à construção de edificação para residência do adquirente, sua família e seus dependentes.

§1º (...)

§2º (...)

§3º (...)

§4º. Os custos relativos à escrituração e ao registro do imóvel residencial de que trata o caput poderão ser incluídos no financiamento. (NR).

Art. 2º. O art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte alteração: (...).

Art. 20. A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações:

(...)

VII- pagamento total ou parcial do preço da aquisição de terreno urbanizado ou de edificação para moradia própria, incluindo os custos relativos à escrituração e ao registro, observadas as seguintes condições: (...).

Por fim, quando se trata de regularização fundiária ou de parcelamentos do solo de interesse social, em que comprovadamente há necessidade de se franquear o acesso ao registro dos títulos concedidos, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, juntamente com a Associação dos Notários e Registradores do Brasil, têm formalizado parcerias com o Ministério das Cidades que resultaram em registros gratuitos sem qualquer ônus para os adquirentes “ultravulneráveis”.

Para consolidar e dar suporte legal a esses convênios, o projeto de lei 3.057/2000, art. 3º, introduz a possibilidade legal de celebração de tais convênios.

Art.3º. Os registros da regularização fundiária, do auto de demarcação urbanística e da legitimação de posse, bem como a lavratura de escritura pública e o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas, ficando o pagamento dos emolumentos a cargo do responsável pela regularização fundiária.

§1º. Os valores relativos aos emolumentos do registro do primeiro direito real constituído ou da legitimação de posse e os de lavratura de escritura pública referidos no caput devem ser reduzidos em, no mínimo, 20% (vinte por cento) e podem ser repassados ao beneficiário da regularização fundiária,

observada sua capacidade econômica.

§2º. Buscando equacionar a gratuidade do valor dos emolumentos referentes aos atos mencionados no caput ou negociar a sua forma de pagamento, o responsável pela regularização fundiária pode celebrar convênio ou termo de parceria com as pessoas físicas ou jurídicas de participação obrigatória ou facultativa no processo de regularização fundiária.

§3º. Os registros e a lavratura de escritura pública de que tratam o §1º independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

Enfim, como os sistemas estão organizados para dar a mais completa e segura informação possível acerca dos imóveis e dos direitos a eles relativos, a obrigatoriedade do registro é um importante recurso para se combater a clandestinidade jurídica, dando impulso às atividades econômicas.

Terminamos com a citação do professor Benito Arruñada na obra *Sistemas de Titulação da Propriedade* – uma análise de sua realidade organizativa.

“Geralmente, os transmitentes saberão mais do que os adquirentes sobre a existência de possíveis direitos contraditórios. Essa desigualdade informativa se manifesta em defeitos de caráter subjetivo e objetivo. Por um lado, os defeitos subjetivos guardam relação com as faculdades do vendedor, ou bem porque este não é

o proprietário, ou bem porque, mesmo sendo proprietário, carece da capacidade necessária para vender. Por outro lado, as assimetrias objetivas provêm da preexistência de *encargos ocultos*, como são, por exemplo, as hipotecas, os usufrutos e as servidões, sobre as quais o vendedor também costuma ter melhor informação do que o adquirente. Em geral, a assimetria informativa é mais acusada quando se trata de direitos abstratos, como a propriedade e a hipoteca, carentes de sinais externos que permitam observar sua existência. A posse pelo vendedor de um determinado bem, a qual costuma ser ou pode fazer-se patente com facilidade ao comprador, não garante que essa pessoa tenha realmente a propriedade de tal bem. Ainda menos informa dos encargos que pesam sobre o imóvel”.

E prossegue. “Se os adquirentes dão-se conta da desvantagem informativa que sofrem, muitas transações proveitosas tenderão a não se concluir. Para remediá-lo, todos os ordenamentos jurídicos modernos estimulam ou inclusive requerem que os contratos que pretendam conseguir efeitos reais se façam públicos. Deste modo, reduzem-se os custos para produzir informação sobre quais direitos reais se poderiam ver afetados e atuar em consequência, negociando o consentimento com seus titulares ou assumindo, com os ajustes de preço correspondentes, os riscos residuais que possam subsistir”.

Conclusão

Por todo o exposto, conclui-se que:

a) o registro obrigatório é jurídica

e legalmente sustentável; encontra cômodo fundamento no ordenamento pátrio (art.169, lei 6.015/73), além de legislação esparsa que vem de consagrar a regra da sanção pelo não-registro;

b) o registro obrigatório se justifica igualmente da perspectiva econômica e social. Há estudos sérios, citados no curso deste trabalho, que sustentam que a publicidade registral é fator decisivo na degradação dos custos de transação, representando um estímulo direto para o desenvolvimento socioeconômico;

c) o registro obrigatório robustece o sistema de publicidade de direitos, permitindo-se que se obtenha uma informação rápida, segura e barata acerca da situação jurídica dos imóveis;

d) o registro obrigatório dá transparência a todas as transações que tenham por objeto bens imóveis, contribuindo para o aperfeiçoamento dos cadastros físicos, clarificando o trânsito de recursos, contribuindo com as políticas públicas voltadas ao meio ambiente e urbanismo;

e) o registro obrigatório mitiga o potencial de conflituosidade pelo provimento da segurança jurídica preventiva. A atuação registral mitiga os custos relacionados com a consagração de direitos; e

f) os emolumentos não representam um óbice intransponível para os adquirentes, que contam com inúmeros recursos previstos em lei para viabilizar o registro obrigatório sem comprometimento de sua situação econômico-financeira.

* *Sérgio Jacomino* é registrador imobiliário, doutor em Direito Civil e especialista em Direito Registral pela Universidade de Córdoba, Espanha.

Empresas especializadas em recuperação do crédito usam notificação para cobrança amigável: é mais rápido, mais barato e dá melhor resultado

Quem usa, revela: a notificação extrajudicial leva o devedor a quitar seus débitos antes do ajuizamento da ação.

Em São Paulo, uma empresa especializada em recuperação de crédito precisa contar com o máximo de eficiência e celeridade para atender as necessidades de instituições financeiras que atuam em mercado extremamente dinâmico e competitivo. Foi preciso encontrar uma solução extrajudicial para recuperar o investimento rapidamente e ao mesmo tempo devolver o cliente ao mercado de crédito.

Numa cidade da região metropolitana de São Paulo, um advogado precisa constituir em mora 800 inadimplentes e moradores irregulares de um conjunto residencial. De acordo com o Código Civil, a pessoa deve ser notificada, judicial ou extrajudicialmente, antes da reintegração de posse. Mas, como trabalhar com 800 processos que precisam de notificação no fórum de uma pequena cidade?

Egberto
Hernandes
Blanco
*Terraço do
edifício onde está
instalada a Renac,
com vista para o
Teatro Municipal
de São Paulo*



O grande objetivo é restabelecer as condições de crédito do devedor

Quem ainda não viu um parente, vizinho, conhecido ou amigo passar por algum problema como perda de emprego ou doença na família, entre outros contratemplos, e atrasar o pagamento do cartão de crédito, do aluguel, da prestação do carro ou do apartamento?

Hoje essas situações são tão comuns que o setor de recuperação de crédito cresce em média 20% ao ano no Brasil e emprega cerca de 350 mil pessoas. Em 2010, faturou R\$ 15 bilhões (DCI, 23/05/2011) e recuperou R\$ 140 bilhões em créditos atrasados segundo dados da Aserc, Associação Nacional das Empresas de Recuperação de Crédito (Valor, 05/08/2011).

A cobrança pura e simples de uma dívida evoluiu para o que hoje se denomina “recuperação de crédito”. Não se trata de simples mudança de terminologia, o que mudou foi o próprio conceito. Na sociedade de consumo não basta receber a dívida, é preciso reinserir o devedor no mercado de bens e serviços.

“Hoje, as empresas de recuperação de crédito respeitam o devedor/cliente e trabalham com todo o cuidado” afirma o advogado Egberto Hernandes Blanco, sócio da Renac, Recuperadora Nacional de Crédito, empresa que está entre as três maiores do segmento no país.

O acesso ao crédito promove a aquisição de bens e serviços, garante o processo produtivo e movimentação a economia. Em caso de crise, se o

crédito concedido deixa de ser recuperado, o acesso a ele se restringe, o que acaba por afetar o consumo e a cadeia produtiva de modo geral. Não é por outra razão que os governos cuidam de assegurar o acesso ao crédito para consumidor e empreendedor mediante financiamentos concedidos por bancos oficiais e políticas públicas de incentivo à atividade econômica.

Além disso, as assessorias de cobrança evoluíram muito, o que não se deve apenas ao desenvolvimento da informática, que lhes permitiu operar por meio eletrônico e ganhar rapidez e efetividade nos procedimentos.

“As mudanças na Constituição Cidadã, de 1988, e o advento do Código de Defesa do Consumidor também contribuíram muito para essa evolução”, observa o advogado.

Outra coisa que contribuiu para a evolução dos processos foi a terceirização dos serviços de cobrança pelas instituições financeiras. Segundo Egberto Blanco, a medida contribuiu para maior especialização e aperfeiçoamento das empresas de cobrança.

“Antes, apenas quando todas as alternativas de acordo se esgotavam é que se recorria às assessorias especializadas em cobrança. Esse atraso dificultava a localização do devedor. Hoje, com o envio dos casos diretamente às assessorias, o contato fica mais assertivo e eficiente. Temos todo o cuidado com o nome das

empresas e evitamos a exposição de nossos clientes bem como dos devedores, uma vez que nosso grande objetivo é restabelecer as condições de crédito dessa pessoa.”

Atualmente, a maneira de provisionamento das instituições financeiras junto ao Banco Central é muito rígida, o que acaba por obrigá-las a ser muito eficientes. Não basta conceder o crédito, é preciso receber de volta. Por isso as instituições passaram a se preocupar com a forma de cobrar o cliente e surgiram as empresas terceirizadas especializadas em recuperação de crédito.

“Costumo dizer que o devedor é o nosso verdadeiro cliente, a razão da nossa existência, por isso temos a obrigação de tratá-lo bem. Em geral, ninguém deixa de pagar suas contas porque quer, o devedor mal intencionado é exceção, por isso conseguimos receber tudo muito antes do ajuizamento da ação. Nossos procedimentos visam sempre preservar o cliente.”

“A inclusão é nosso objetivo maior”, afirma Egberto Blanco. “Em grandes centros urbanos – como São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul – as instituições financeiras buscam o mesmo cliente. Se esse cliente permanecer inadimplente, o reflexo será sentido na economia. Por essa razão é preciso recuperar o crédito dele e promover sua rápida reinserção no mercado.”

O advogado relata que os finan-

ciamentos, em sua maioria, são pagos em dia. Há um percentual de financiados que não paga em dia, mas assume a dívida quando contatado. A minoria é levada à via judicial e, ainda assim, consegue resolver o seu litígio. E há casos de processos que se arrastam por mais tempo no Judiciário, mas também acabam resolvidos.

Os dados da Renac batem com os da pesquisa do Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), segundo a qual a maioria dos inadimplentes quita suas dívidas em até treze dias; 14% pagam em até trinta dias e apenas 3% deixam de pagar a dívida (*Gazeta Digital*, 24/04/ 2011).

Para Egberto Blanco, a inadimplência é problema corriqueiro enfrentado pelas instituições financeiras até em razão do volume de financiamentos concedidos. A competitividade e o dinamismo das operações financeiras exigem das empresas especializadas cada vez mais eficiência na recuperação do crédito. “Por isso, é imprescindível que essas organizações definam estratégias rápidas e práticas, de preferência na esfera amigável”, diz.

A força da notificação obriga o devedor a buscar uma solução

“A solução extrajudicial só traz benefícios, seja pela capacidade e agilidade em restituir o cliente ao mercado de crédito, seja pela eficiência na recuperação do ativo”, avalia

Egberto Blanco. Sua empresa é especializada em recuperação de crédito mediante cobranças judiciais e extrajudiciais de veículos, cujos clientes são os bancos, e de crédito pessoal, principalmente cartões de crédito.

Com sede em São Paulo, o histórico da Renac coincide com o período de expressivo crescimento do setor nos últimos dez anos. Fundada em 1998, hoje a empresa tem cerca de 1800 funcionários e dezoito filiais nos estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro.

“Primeiro fazemos uma tentativa de composição amigável, somente se não houver essa possibilidade é que partimos para uma ação judicial”, explica o advogado.

A notificação representa o início do ajuizamento, uma prova de recebimento ou de se ter dado conhecimento de seu conteúdo.

O objetivo da notificação feita pelo cartório de Registro de Títulos e Documentos é constituir o devedor em mora, isto é, comunicar jurídica e oficialmente que ele deve e, se não pagar, medidas judiciais serão tomadas. A constituição do devedor em mora é um dos requisitos para a propositura da ação. No entanto, a notificação acaba fazendo com que ele pague a dívida.

“Às vezes, fazemos várias tentativas infrutíferas de contato com determinado devedor, mas só ao receber a notificação do cartório ele encara a seriedade do problema. Nesse mo-

mento percebemos a força da notificação. Ela obriga o devedor a pensar numa solução. Muitas vezes ele não tem condições de quitar a dívida, mas nos procura para fazer uma composição.”

Egberto Blanco explica que hoje, em razão da sobrecarga de processos no Judiciário, ele evita a todo o custo o ingresso de ações na Justiça por serem dispendiosas e demoradas.

“Antes do ajuizamento sempre fazemos uma tentativa de composição. No que diz respeito aos veículos, 80% dos casos são resolvidos nessas negociações, uma vez que o bem é alienado à instituição financeira e pode ser levado a leilão se o devedor não pagar. Expirada a fase de composição, passamos às medidas judiciais.”

A notificação extrajudicial antecede as medidas judiciais e dá um retorno imediato de cerca de 20% de devedores, que recebem a notificação e pagam suas dívidas antes do ajuizamento da ação. Às vezes, o prazo amigável expira depois de muitas tentativas de contato por telefone e por correspondência, mas quando recebe a notificação o devedor procura a empresa para fazer um acordo.

“Com a notícia da dívida entregue pelo cartório cumprimos o dispositivo legal da constituição em mora, requisito básico para a propositura da ação. No entanto, a notificação acaba funcionando também como uma ferramenta que ajuda o próprio devedor, uma vez que ao fazer o acordo ele evita as adversidades e custos de uma ação judicial”, explica o advogado.

O grande número de notificados pela Renac que pagam suas dívidas leva Egberto Blanco a concluir que “esse resultado se deve ao fato de o devedor saber que a notificação extrajudicial é um preparativo para o ajuizamento da ação”.

Notificação extrajudicial: rapidez, custo e acesso facilitado

Há alguns anos, uma área particular de 500 mil m², localizada em cidade da região metropolitana de São Paulo, foi invadida por 2,5 mil famílias. A reintegração de posse foi pedida, mas o proprietário acabou por fazer acordo para vender aos ocupantes a área, que posteriormente seria regularizada. A reintegração de posse restou apenas para os que não aderiram ao acordo. O escritório do advogado Edisio Santa Bárbara de Souza foi contratado para executar as pessoas que não pagaram as prestações, bem como as que não aderiram ao acordo e estavam irregulares. A cobrança dos valores começou a ser feita por telefone e mais tarde surgiu a ideia da notificação.

“O Código Civil exige que a pessoa seja notificada antes da reintegração de posse”, esclarece o advogado. “É uma forma de dar a ela a oportunidade de tomar conhecimento da ação e tempo suficiente para providenciar a saída do local. A notificação pode ser feita judicial ou extrajudicialmente. Ambas têm o mesmo efeito e são acatadas pelo juiz da mesma forma.”

Mas, como trabalhar com 800 processos que precisam de notificação no fórum de uma pequena cidade?

“O número de notificações que fazemos pode chegar a cem em determinado mês e ultrapassar duzentas no mês seguinte.”

Notificação extrajudicial: objetivo 100% alcançado

“Tivemos de entrar com ações individuais. No total são pelo menos 800 litígios entre os que contrataram e não pagaram a dívida e os que não contrataram, portanto estão em situação irregular”, explica Edisio de Souza.

“O ingresso de 800 ações num pequeno fórum teria um alto custo somente para notificar as pessoas, considerando os gastos com oficial de justiça e advogado. Também levaria muito tempo para o juiz conhecer da ação e encaminhar o oficial de justiça ao endereço. Tudo isso poderia demorar de quatro meses a um ano, dependendo da Vara em que caísse o processo.”

Em contrapartida, segundo Edisio a notificação extrajudicial demora no máximo trinta dias, o custo é bem menor e o acesso ao oficial do cartório é muito mais facilitado. “Posso pedir uma reiteração de diligência, por exemplo. E ainda estou contribuindo para desafogar o Judiciário”, comenta.

Ele esclarece que a notificação extrajudicial cumpre o seu objetivo graças ao Código Civil, que deu força a esse instrumento.

Edisio Santa Bárbara de Souza
*Largo São Francisco com a Faculdade
de Direito da Universidade de São
Paulo (USP) ao fundo*

“Eu devo usar essa faculdade que a lei me deu. O cartório vem sendo muito útil e o custo é bastante razoável”, reitera.

“Há cinco anos utilizo o sistema da notificação extrajudicial e o objetivo foi 100% alcançado. Também já usei notificações judiciais, mas optei por fazer apenas as extrajudiciais ao perceber todas as vantagens, principalmente no que se refere ao tempo do processo. A notificação extrajudicial é um instrumento que funciona muito bem até mesmo nos casos de ausência da pessoa.”

Extrajudicialização facilita acesso à Justiça

Para Edisio de Souza, outras matérias poderiam ser transferidas para os cartórios com o objetivo de diminuir a carga do Judiciário.

“O cartório pode ajudar muito, como no caso dos divórcios e das separações consensuais, quando não há menores envolvidos. Seria interessante se pensar na designação de um promotor que pudesse trabalhar o procedimento junto ao cartório para suprir a situação do menor em caso de divórcio e separação. Mesmo no Judiciário essa questão é muito simples e ajudaria a desafogar a Justiça”, sugere. ●



O que o Teste do Pezinho, as campanhas de incentivo ao reconhecimento da paternidade e a distribuição de carteiras de vacinação têm a ver com os cartórios?

O Registro Civil do Estado de São Paulo acumula iniciativas inéditas e pioneiras no país: o registro civil itinerante, o registro de nascimento nas maternidades e as campanhas de mobilização são algumas das ações mais recentes.

Em 1997, a Lei 9.534 instituiu, para todo o Brasil, a gratuidade do registro civil de nascimento. Acreditava-se, então, que a medida seria suficiente para acabar com o sub-registro, ou seja, o índice de crianças nascidas e não registradas civilmente.

Essa lei obrigou os titulares dos cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais a arcar com todo o ônus financeiro de uma função do Estado a eles delegada em caráter privado. Os emolumentos são a única fonte de renda que o cartório tem para desempenhar

suas atividades e para os imprescindíveis investimentos em tecnologia e em aperfeiçoamento constante de pessoal e das instalações.

Em 2006, quase dez anos depois de instituída a gratuidade do registro de nascimento, um estudo realizado pelo IBGE apontou a ausência de uma política de fundos compensatórios para os cartórios de Registro Civil como uma das condicionantes do elevado índice de sub-registro de nascimento nos Estados mais pobres da Federação.



José Cláudio Murgillo
Vista do prédio onde está
a sede da Arpen-SP com a
Catedral da Sé ao fundo

São Paulo não tem sub-registro graças à atuação dos oficiais de Registro Civil

O presidente da Associação de Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (Arpen-SP), José Cláudio Murgillo, explica que a questão das crianças sem registro no país não foi resolvida com a instituição da gratuidade porque a causa do problema não é o custo, mas a falta de conscientização da população para a importância do registro.

No Estado de São Paulo foi possível erradicar o sub-registro – índice de crianças não registradas no prazo legal de 90 dias depois do nascimento – graças à criação de um fundo de ressarcimento dos atos gratuitos do registro civil formado por um percentual das receitas de todos os cartórios extrajudiciais das demais especialidades, o que permitiu que os registradores civis pudessem investir em programas voltados à cidadania, em parceria com os órgãos públicos.

“O Registro Civil é o cartório social por excelência e o registrador civil promove importantes ações de cidadania nos municípios. É um trabalho inerente à nossa profissão”, diz Murgillo.

Para Antônio Guedes Netto, que foi presidente da Arpen-SP várias vezes, a questão do registro de nascimento em São Paulo não pode servir de base para o país.

“O índice nacional de sub-registro está próximo de 9%, o que é muito bom se considerarmos que nos Estados Unidos ele gira em torno de 5%. Em São Paulo, no entanto, esse índice cai para menos de 2% e a maioria das crianças sem registro tem pais que migraram do Norte e Nordeste. Praticamente não há mais sub-registro em São Paulo graças à atuação dos oficiais de Registro Civil. Os cartórios praticam vários atos de inclusão cidadã. O registrador orienta os pais que vão registrar seu filho sobre a importância da va-

Antônio Guedes Netto
Praça da Sé; ao fundo, o
Tribunal de Justiça e a Praça
Clóvis Beviláqua





Odélio Antônio de Lima
Av. Senador Teotônio Vilela em Parelheiros, o bairro mais distante do marco zero da cidade de São Paulo.

cinação e do Teste do Pezinho, por exemplo.”

Segundo o IBGE não existe mais sub-registro em São Paulo, Estado que concentra 23% do contingente populacional brasileiro.

Odélio Antônio de Lima, outro ex-presidente da Arpen-SP, afirma que no Estado de São Paulo o fundo de compensação dos atos gratuitos do registro civil ameniza a deficiência financeira desses cartórios e permite sua manutenção em todos os municípios. “A erradicação do sub-registro é fruto de muito trabalho dos oficiais de Registro Civil em parceria com o Poder Judiciário, com o importante e essencial apoio da Arpen-SP, órgãos que empregam seus melhores esforços diariamente, bem como em campanhas específicas, para fazer frente a esse grave problema social. No entanto, a prestação dos serviços extrajudiciais depende de profissionais formados em direito e com seus conhecimentos constantemente atualizados. Como é possível uma prestação de serviços realizada por profissional do direito sem remuneração ou com remuneração insuficiente?”, pergunta.

“Eu acompanho as dificuldades do Registro Civil desde a época em que integrava a equipe de juízes da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo”, lembra o desembargador Kioitsi Chicuta do Tribunal de Justiça de São Paulo. “Antes mesmo da gratuidade a situação de grande parte dos cartórios já era muito difícil. No entanto, mesmo com a instituição da gratuidade, em 1997, os registradores civis abraçaram iniciativas pioneiras, a ponto de se nominar o Registro Civil como o cartório da cidadania.”

Desembargador Kioitsi Chicuta
Pátio do antigo 2º Tribunal de Alçada Civil, hoje extinto. Ao fundo, a Catedral da Sé e o Palácio de Justiça.



Registro de nascimento em maternidades: agora com entrega imediata da certidão

Uma dessas iniciativas pioneiras foi implantada em 2003 pelos registradores civis paulistas. O registro de nascimento em maternidades fez parte do projeto de erradicação do sub-registro de nascimento no Estado. Depois de se tornar sucesso em São Paulo, o registro em maternidades alcançou outros estados da Federação.

Recentemente, o CNJ regulamentou um novo regramento para o registro em maternidades. O Provimento nº 13 da Corregedoria Nacional de Justiça, editado em 3 de setembro de 2010, dispõe sobre a emissão de certidão de nascimento nos próprios hospitais e maternidades.

O Estado de São Paulo desenvolveu um sistema totalmente *online* para o registro em maternidades por meio da intranet da Arpen-SP, que interliga todos os cartórios do estado, e mediante o uso de certificado digital.

Desde setembro de 2011, o registro eletrônico de nascimento com emissão imediata de certidão é uma realidade em maternidades paulistas interligadas com os cartórios de Registro Civil. O procedimento pode ser feito em cerca de 10 minutos. Mais de 450 cartórios participam do sistema interligado em todo o estado, o que permite que a certidão seja emitida no ato do registro.

Segundo o desembargador Kioitsi Chicuta, os postos avançados do Registro Civil em maternidades representam a resposta às necessidades da sociedade moderna, que exige o registro de nascimento no prazo mais

breve possível, o que permite que os órgãos governamentais possam ter o controle de necessidades locais, regionais e nacionais. “O Registro Civil tem dado resposta rápida e eficiente às necessidades da população, que não precisa mais se deslocar até o cartório para o registro de nascimento, podendo fazê-lo na própria maternidade”, observa.

“O dinamismo da vida moderna em grandes centros urbanos implica a demanda de serviços cada vez mais ágeis, demanda essa que precisa ser atendida. O registro de nascimento nas maternidades dá mais agilidade à prestação desse serviço e é um grande aliado no combate ao sub-registro. No Estado de São Paulo, graças ao sistema de intranet da Arpen-SP, os cartórios estão preparados para emitir a certidão de nascimento no momento de lavratura do ato de registro. No entanto, os cartórios dependem de que as maternidades forneçam uma sala segura para a instalação e guarda de equipamento e materiais”, diz Odélio Antônio de Lima.

“A iniciativa do CNJ busca a melhoria na prestação dos serviços e isso é muito importante e necessário. No entanto, o Registro Civil padece também de outras iniciativas que melhorem a arrecadação financeira dos cartórios com o intuito de melhorar a capacidade de investimento em pessoal qualificado e informatização”, conclui.

O sistema de intranet da Arpen-SP possibilita a interligação entre cartórios e maternidades do Estado de São Paulo e permite a conexão entre os demais estados, desde que as respectivas serventias estejam interligadas em suas maternidades. ●

Registro Civil: o cartório da cidadania

Ações de cidadania: pai legal, pezinho...

Faz parte da rotina dos cartórios de Registro Civil participar de seguidas ações de cidadania promovidas pela própria entidade de representação técnica dos registradores civis de pessoas naturais (Arpen-SP), ou por autoridades do governo e do Judiciário.

Para o desembargador Kioitsi Chicuta, a população depende dos registradores civis para o exercício pleno da cidadania.

“Cada vez mais o cartório de Registro Civil está inserido na vida e no interesse do cidadão e vem se tornando indispensável ao trocar a faceta burocrática pela participativa, quer se preocupando com a saúde – com a distribuição de carteiras de vacinação e a conscientização dos pais a respeito da importância do Teste do Pezinho –, quer em relação à correta indicação dos dados

essenciais do registro – com os projetos Pai Legal e Paternidade Responsável –, quer buscando outros interesses coletivos. A sociedade confia nos registradores civis e tem consciência da necessidade de sua atuação para o bem-estar coletivo, a segurança jurídica, e principalmente para o exercício da cidadania em sua plenitude”, diz.

Cartório itinerante: mutirões pelo registro de nascimento

O registro de nascimento é a porta de entrada para a cidadania, o primeiro documento exigido para que a pessoa tenha acesso a outros documentos, bem como aos benefícios concedidos pelos governos, seja o atendimento gratuito de saúde ou o acesso à rede de ensino público.

Um projeto inovador dos registradores civis de São Paulo, por meio da Arpen-SP, é o Registro Civil Itinerante, um cartório móvel instalado

em ônibus, que desde 2004 serve de posto avançado para realizar o registro de nascimento. Equipado com computadores, nobreaks e um sistema de eletricidade que permite ligar os computadores diretamente aos fios do ônibus, por sua vez ligados ao poste de luz, o cartório itinerante também leva aos locais de difícil acesso, e às regiões carentes de todo o estado, o serviço essencial de emissão de certidões de nascimento, casamento e óbito. No caso de cidades sem acesso à energia elétrica, são utilizadas baterias.

O Registro Civil Itinerante da Arpen-SP participou de mutirões em todos os municípios com crianças sem registro de nascimento, visitou aldeias indígenas e quilombos.

Além de fazer o registro de nascimento, o cartório itinerante recebe pedidos de certidão de registros feitos em outros estados. A Arpen-SP providencia a certidão junto aos

cartórios dos demais estados e envia o documento para o endereço informado pelo solicitante. O mesmo serviço é prestado diretamente pela entidade. O portal www.arpensp.org.br atende pedidos *online* de todo o país para segunda via de certidões de nascimento, casamento e óbito.

“O Registro Civil Itinerante é a resposta dos registradores civis à deficiência do Estado em propiciar condições de acessibilidade à cidadania para todos os segmentos da população”, declara o desembargador Kioitsi Chicuta.

A erradicação do sub-registro de nascimento em São Paulo tornou a atuação do Registro Civil Itinerante menos constante, mas não menos eficaz. Ainda hoje ele participa de projetos como Ação Global, do Sesi e da Rede Globo, cujo objetivo é prestar serviços gratuitos à população, e de campanhas de cidadania e mutirões em parceria com o Poder Público.

Teste do Pezinho: Apae de São Paulo buscou apoio dos cartórios para orientar as mães

O Teste do Pezinho, garantido por lei a todo recém-nascido brasileiro, é um exame laboratorial realizado a partir de gotinhas de sangue coletadas do calcanhar do bebê para o diagnóstico de três doenças – fenilcetonúria, hipotireoidismo congênito e anemia falciforme – que, se não receberem tratamento adequado desde os primeiros dias de vida, levam o bebê a desenvolver a deficiência mental. A coleta deve

ser realizada depois de 48 horas do nascimento, mas na maioria das vezes as mães deixam a maternidade antes desse prazo, o que dificulta a realização do exame principalmente para as famílias de baixa renda.

A Apae de São Paulo buscou o apoio da Arpen-SP e as entidades firmaram parceria no sentido de aproveitar o momento do registro de nascimento para transmitir aos pais essas informações. Atualmente, no Estado de São Paulo, as mães são orientadas pelo oficial de Registro Civil a respeito da importância do Teste do Pezinho.

Campanha de vacinação nos cartórios

Cerca de 98% dos recém-nascidos no estado de São Paulo são registrados nos primeiros 90 dias de vida, por isso os cartórios representam postos eficazes para a conscientização dos pais sobre a necessidade de vacinar seus filhos e prevenir doenças.

A campanha de conscientização sobre a prevenção de doenças pela vacinação implantada nos cartórios de Registro Civil alcança todos os municípios do estado de São Paulo e beneficia mais de meio milhão de crianças por ano.

Graças a uma parceria entre a Arpen-SP e os Laboratórios Wyeth, no momento do registro os pais recebem um calendário de vacinação com informações sobre o Programa Nacional de Imunizações, que aplica vacinas gratuitamente nos postos de saúde, e sobre as demais vacinas recomendadas pela Sociedade Brasileira de Pediatria.

Projetos Pai Legal e Paternidade Responsável: milhares de crianças passaram a ter o nome do pai

O projeto *Pai Legal* foi idealizado pela Arpen-SP porque os registradores civis perceberam que muitas das certidões de nascimento solicitadas para a matrícula escolar de crianças não continham o nome do pai. Lançado em agosto de 2004, o projeto contou com o apoio do governo estadual por intermédio da Secretaria da Justiça.

O objetivo do projeto – estimular o reconhecimento voluntário da paternidade e a adoção unilateral por parte dos padrastos – foi plenamente atingido. Um ano depois do lançamento, 2.326 crianças passaram a ter o nome do pai em seu registro de nascimento. Mediante autorização do pai ou padrasto o cartório fazia o reconhecimento da paternidade e expedia nova certidão da criança já com o nome do pai.

Na sequência do *Pai Legal* e inspirado por essa iniciativa dos registradores civis, o projeto *Paternidade Responsável* foi idealizado pela Corregedoria Geral da Justiça e mobilizou oficiais de Registro Civil, diretores de escolas e juízes. Nos primeiros seis meses de 2007, foram feitas 31.758 solicitações de indicação de suposto pai em 495 cartórios dos municípios de todo o Estado de São Paulo. Cada município fez o seu mutirão para regularizar a situação de milhares de crianças sem a paternidade estabelecida na certidão de nascimento. ●

Gratuidades e o equilíbrio econômico-financeiro dos cartórios brasileiros - II

Preocupada com a meta de dois milhões de moradias construídas até 2014, a Caixa apoiou as tratativas entre os cartórios e o Ministério das Cidades para esclarecer que a continuidade das isenções totais e quase totais das custas de cartório inviabilizaria o próprio programa.

A primeira edição da revista *Cartório Hoje* abriu a discussão sobre o impacto do estabelecimento de gratuidades e isenções sobre o equilíbrio econômico-financeiro dos cartórios, o bom desempenho de suas atividades e a segurança jurídica. E tratou especialmente do programa habitacional do governo federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei 11.977/09, que estabeleceu, entre outras isenções, a gratuidade de escritura e registro para famílias com renda até três salários mínimos.

De acordo com a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD 2007), realizada pelo IBGE, 80,4% das famílias brasileiras contariam com o benefício da gratuidade de escritura e registro nos cartórios.

Além disso, os dados levantados pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em 2006, a respeito da arrecadação bruta anual dos cartórios no país, mostrou uma realidade muito

distante do mito dos cartórios como fontes arrecadoras de recursos. A maioria é deficitária; 50% dos cartórios brasileiros arrecadam mensalmente entre R\$ 500 e R\$ 10 mil brutos; 60% a 70% da receita são gastos com repasses e despesas; 70% dos cartórios têm receita compatível com microempresa ou empresa de pequeno porte. Milhares de cartórios em todo o Brasil lutam para sobreviver em pequenos municípios.

Apoio das instituições resultou em alterações no PMCMV-2

As entidades representativas dos tabeliães e registradores de imóveis buscaram o apoio de importantes instituições participantes do PMCMV, como a Caixa Econômica Federal, CBIC e o Secovi-SP, com o objetivo de sensibilizar o governo federal e o Legislativo para a necessidade de aprimorar o programa.

Além de produzir estudos técnicos

econômico-jurídicos que demonstraram a urgente necessidade de correção das isenções impostas pelo PMCMV, os registradores imobiliários se reuniram com a Caixa Econômica Federal e a Casa Civil, com os ministérios da Fazenda, Planejamento, Cidades e Justiça, com o Secovi/SP – Sindicato da Habitação, e com a CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção, bem como com deputados federais e senadores.

“Conseguimos criar uma aliança coesa em favor das alterações minimamente necessárias no programa, para aprimorá-lo e, mais do que isso, demonstrar os equívocos trazidos pela desinformação e os problemas que estavam sendo causados pela gratuidade sem compensação. A manutenção da gratuidade levaria à deterioração da qualidade dos serviços e da segurança jurídica, o que é muito grave e indesejável, além de criar riscos para as contratações e empreendimentos. Ao garantir cer-



Patricia Ferraz
Presidente da Associação
dos Notários e Registradores
do Estado de São Paulo,
ANOREG/SP, na Avenida
Paulista.



teza e segurança jurídica, o registro imobiliário contribui decisivamente para o desenvolvimento econômico e a geração de riquezas, por isso os bons governantes do país, ao serem corretamente informados, compreenderam a gravidade da situação criada e trabalharam para revertê-la”, declara Patricia Ferraz, presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo, ANOREG/SP.

“Era imperiosa a necessidade de garantir a remuneração dos registradores para assegurar a manutenção dos processos de modernização e informatização do sistema em benefício da própria população brasileira, já que cumpre a nós dar pronto e rápido atendimento aos títulos apresentados nos cartórios.”

“Felizmente, os registradores prediais puderam contar com o apoio decidido dessas instituições parceiras, que entenderam que a gratuidade inviabilizaria não apenas a

higidez econômico-financeira dos cartórios, mas o próprio programa habitacional do governo. Os empresários do setor puderam compreender sem esforço que, no PMCMV-2, com prazos mais reduzidos, o trabalho, a estrutura e a agilidade dos cartórios seriam fundamentais para seu sucesso”.

Patricia Ferraz lembra que a demanda do PMCMV-1 foi muito grande no interior de São Paulo, o que trouxe sérias dificuldades para os cartórios.

Quanto ao PMCMV-2, ela afirma que os cartórios não teriam como atender uma nova e volumosa demanda. “Os cartórios precisavam investir em contratação extraordinária de pessoal e em novos equipamentos. Sem alterações legislativas não haveria condições para isso; e elas foram possíveis graças ao diálogo honesto e transparente que se estabeleceu entre os cartórios e as demais instituições envolvidas com o programa, o gover-

no federal e o Poder Legislativo.”

O resultado foi a Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, que modificou outras leis, entre elas a Lei 11.977/09, que deu origem ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Com o objetivo de reduzir o déficit habitacional brasileiro de cerca de 6 milhões de moradias, a segunda etapa do Programa Minha Casa, Minha Vida visa construir dois milhões de moradias até 2014 (PAC 2). O programa cria mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00.

Embora não exista mais a gratuidade universal para o registro dos imóveis, os descontos criados pela lei federal chegam a 75% e os registradores imobiliários deverão dar atendimento seguro e célere a esses registros.

Cartório: fundamental para o PMCMV tirar moradias da irregularidade

Leonardo Groba Mendes, Gerente Nacional de Atendimento Jurídico da Caixa Econômica Federal, reconhece o problema causado pela Lei 11.977.

“Apesar de a ideia original da gratuidade aparentar inegável benefício para os adquirentes dos imóveis do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), a medida se mostrou inadequada para a continuidade dos serviços prestados pelos cartórios. Detectado o problema, a Caixa participou das discussões travadas entre os cartórios e o Ministério das Cidades, o que redundou nas alterações introduzidas pela Lei 12.424/2011.”

Para Groba, a realidade dos cartórios foi alterada significativamente com a nova lei. “Na segunda fase do PMCMV não há mais a situação de gratuidade e sim de redução de custos, o que não inviabiliza a atividade prestada pelos cartórios.”

Preocupada com a meta que o programa visa alcançar, de dois milhões de moradias construídas até 2014, a Caixa apoiou as tratativas entre os cartórios e o Ministério das Cidades “no sentido de ajudar a esclarecer que a gratuidade das custas de cartório, a médio prazo, inviabilizaria o próprio programa, pois os cartórios não conseguiriam atender tamanha demanda com a manutenção da previsão de gratuidade.”

“Sem dúvida a Caixa reconhece a importância dos cartórios como atividade que consolida a aquisição da casa própria por parte dos beneficiários do PMCMV. Além disso, um programa dessa envergadura

não teria sucesso sem a participação dos cartórios. São eles os grandes responsáveis para que o programa consiga tirar da irregularidade grande parte das moradias da população brasileira. A execução do programa só atingirá sua finalidade com a regular titulação registrada de cada família beneficiada.”

Cadeia imobiliária terá de se modernizar para atender crescimento

Para Rodrigo Luna, diretor da Incorporadora e Construtora Plano & Plano, “os cartórios constituem peça fundamental no mercado imobiliário. Eles participam do processo de aquisição de um terreno, registro da incorporação após aprovação de um projeto, registro da especificação do condomínio quando o imóvel está pronto, registro da escritura definitiva dos adquirentes, emissão de inúmeras certidões, dentre outras funções. No Programa Minha Casa, Minha Vida, especificamente, os prazos para entrega dos empreendimentos são mais reduzidos, por isso a agilidade dos cartórios é de fundamental importância.”

Metade das moradias produzidas por ano no Brasil é irregular. Diminuir o déficit brasileiro de quase 6 milhões de moradias mediante a construção e negociação das novas habitações no mercado formal requer dos cartórios o rápido e seguro atendimento de volumosa demanda gerada pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, o que não é possível sem fazer investimentos na informatização dos serviços e na contratação e treinamento de pessoal

Rodrigo Luna afirma que todos os

setores do mercado imobiliário terão de se estruturar para conseguir atender à crescente demanda gerada pelo programa.

“Hoje, o Brasil destina apenas 4% do PIB a financiamentos imobiliários ao passo que no México, por exemplo, esse índice chega a 15% do PIB. Ainda temos um longo caminho a percorrer e um enorme potencial de crescimento para esse segmento, por isso toda a cadeia deverá se modernizar para atender o crescente volume.”

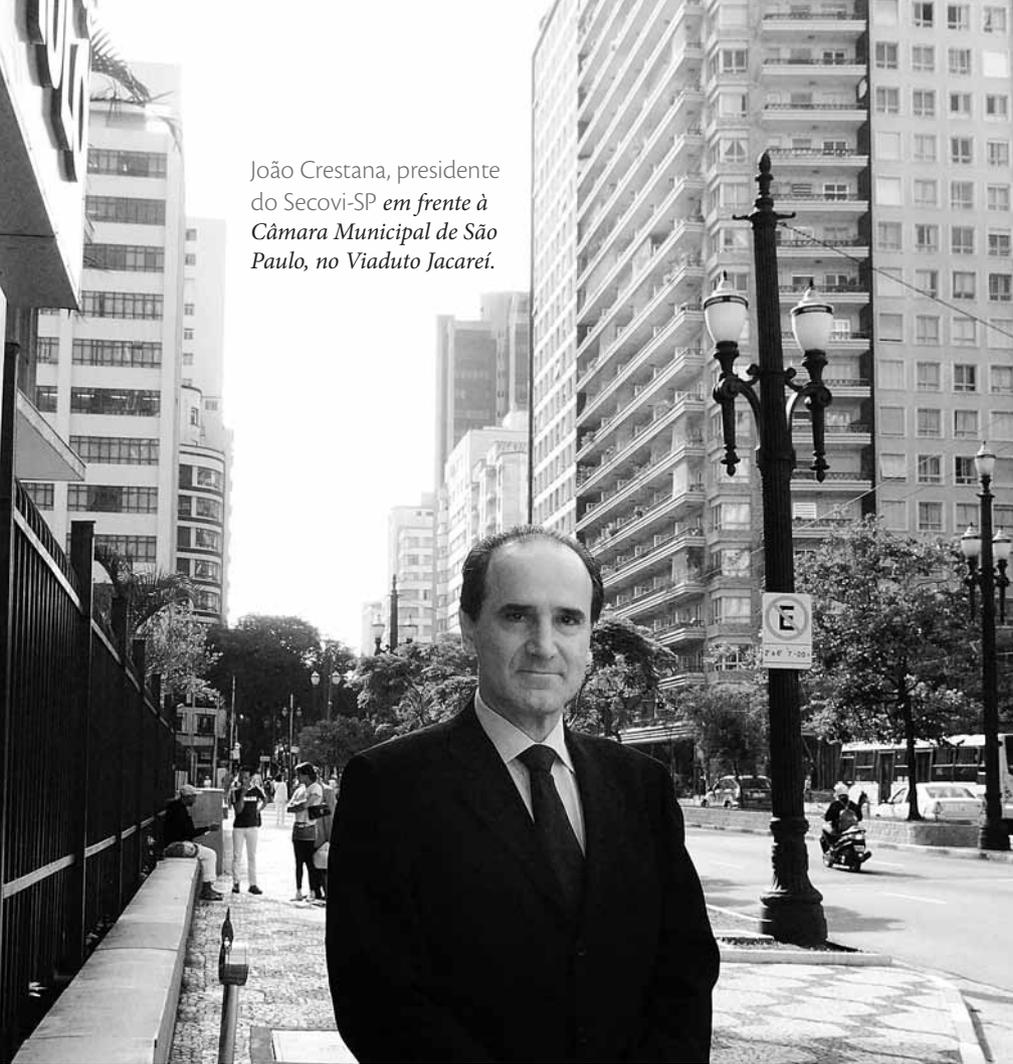
Brasil: 23 milhões de moradias nos próximos 15 anos

Segundo João Crestana, presidente do SECOVI-SP, os cartórios do interior, principalmente, não tiveram capacidade econômica e nem estrutural para suportar a gratuidade e os descontos concedidos na primeira fase do PMCMV. “Os imóveis populares representam um volume muito grande no trabalho desses pequenos cartórios”, observa. “Se uma parte substancial do trabalho deles está voltada para essas habitações mais baratas, maior razão há para não reunirem condições de conceder grandes descontos. Trabalhar com prejuízo não é compatível com o regime de livre iniciativa.”

Crestana explica que essa situação mostrou que era necessário estudar uma remuneração mais adequada para os cartórios.

O consenso entre as instituições envolvidas com o PMCMV e os representantes do Executivo e do Legislativo levou à correção trazida pela Lei 12.424. “Em contrapartida, os cartórios poderão oferecer um

João Crestana, presidente do Secovi-SP em frente à Câmara Municipal de São Paulo, no Viaduto Jacareí.



serviço mais ágil, sem prejuízo da segurança jurídica.”

Em alguns lugares, o Programa Minha Casa Minha Vida multiplicou por cinco o volume de trabalho que se tinha em 2002, segundo Crestana. “Os cartórios precisaram reforçar a estrutura tanto de automação quanto de mão de obra especializada para poder atender a essa nova camada da classe média que realiza sua primeira compra de imóvel. E para se exigir um atendimento exemplar dos cartórios há que se conceder a eles uma remuneração mais equilibrada. É importantíssimo que os cartórios sejam justamente remunerados para que se sintam incentivados a oferecer um serviço melhor, mais ágil e com segurança jurídica.”

“Hoje o Brasil tem um déficit de

quase seis milhões de moradias e o projeto de extingui-lo no prazo de dez a doze anos, o que significa construir cerca de 500 mil moradias por ano. Mas para que isso ocorra é importante que todos os participantes do programa estejam satisfeitos e trabalhando com segurança e competência.”

“A segunda fase do programa, que tem duração de quatro anos – 2011 a 2014 –, parece estar devidamente estruturada. Embora haja metas a cumprir, trata-se de um programa aberto e inteligente o suficiente para corrigir os erros ou imperfeições. Só assim entraremos numa terceira fase, em 2015, com o programa ainda mais aperfeiçoado.”

Hoje o Brasil tem três milhões de moradias inadequadas e mais três milhões de moradias em regime de coabitação. A esse número é preci-

so somar cerca de 1,2 milhão de novas moradias por ano, que correspondem ao número de novas famílias que se formam. Portanto, o país terá de produzir cerca de 23 milhões de moradias nos próximos quinze anos, o que é um desafio para o setor imobiliário.

“Apesar disso sou otimista”, diz Crestana. “Desde o início o governo concedeu ao nosso setor o direito de fazer sugestões, que foram acatadas em grande parte pelo PMCMV. E depois de lançado o programa, continuamos sendo escutados também pela Anoreg – Associação dos Notários e Registradores, o que possibilitou corrigir nossos erros. Minha esperança se deve ao fato de se tratar de um programa que tem trazido resultados por aceitar mudanças e por permitir que as correções sejam adicionadas à receita do bolo.”

Para que o Programa Minha Casa, Minha Vida alcance seu objetivo, na visão de Crestana, é preciso que todos os participantes da cadeia produtiva da habitação juntem forças para atender a faixa da população que ganha de R\$ 1,5 mil até R\$ 5 mil. “Essa classe média emergente precisa ser bem atendida por todos os elos dessa cadeia: corretor, construtor, incorporador, cartório e Caixa Econômica Federal. A sociedade brasileira precisa responder à demanda por habitação dessa faixa populacional cuja capacidade de pagamento é menor. É preciso que estejamos alinhados para oferecer pouca burocracia, mais agilidade e custos razoáveis, que não onerem demais o comprador.” ●

Principais realizações da gestão 2008/2011

Atenta às normas constitucionais, ANOREG/SP defende concurso público, desburocratização, informatização dos cartórios, serviços na internet e padronização de procedimentos.

A diretoria da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (ANOREG/SP) foi eleita com mais de 80% dos votos válidos da categoria para administrar a entidade no triênio 2008/2010. Em dezembro de 2010, em Assembleia Geral Ordinária, os diretores foram reconduzidos aos seus cargos por mais um ano.

Em sua primeira edição, *Cartório Hoje* publicou as ações da ANOREG/SP nos dois primeiros anos da atual gestão:

- criação das comissões de concurso e de desburocratização e o trabalho de cada uma;
- promoção de duas edições do fórum de debates *Jornadas Institucionais* com o objetivo de aprimorar o sistema notarial e registral para torná-lo ainda mais eficiente, ágil e moderno;

- realização de reuniões regionais em todo o Estado de São Paulo para discutir inovações tecnológicas e aplicativos eletrônicos visando à simplificação e celeridade dos serviços notariais e de registro, principalmente por meio da internet;

- acompanhamento legislativo de projetos preocupantes pelo desconhecimento que revelam das especificidades técnicas e de funcionamento do sistema notarial e de registro;

- encontros de tabeliães e registradores para a padronização de procedimentos nos cartórios do Estado de São Paulo;

- publicação de coluna institucional nos jornais *Diário de S. Paulo* e *Imóveis Já*, para responder às dúvidas da população sobre os atos praticados nos cartórios;

- instituição do Prêmio ANOREG/SP de Jornalismo e do Concurso de Monografias, visando, respectivamente, à divulgação das atividades dos cartórios que previnem conflitos e aumentam a segurança jurídica, e à produção de estudos que contribuam para o conhecimento da especialidade de Direito Notarial e Registral;

- produção de estudos econômicos e jurídicos a respeito do impacto do estabelecimento de gratuidades e isenções sobre o equilíbrio econômico-financeiro dos cartórios, o bom desempenho de suas atividades e a segurança jurídica;

- convênios e parcerias com empresas e estabelecimentos de ensino para incentivar o aprimoramento profissional de notários e registradores e a modernização dos cartórios.

- criação da revista *Cartório Hoje*, especialmente dirigida ao público externo dos cartórios, com a proposta de contribuir para disseminar conhecimento a respeito da instituição notarial e de registro como guardião da segurança jurídica a que tem direito todos os cidadãos.

Após esse período, as realizações da entidade prosseguiram na defesa de metas universais dos notários e registradores, como o concurso público, a desburocratização, informatização dos cartórios, oferta eletrônica de serviços, viabilidade econômico-financeira do sistema notarial e de registro e padronização de procedimentos. Destacamos aqui algumas das principais realizações nos últimos anos da gestão que encerra seu mandato em 2011.

Estudo da alienação fiduciária em todas as suas possibilidades

AANOREG/SP, com o apoio técnico-institucional da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) e do Colégio Notarial do Brasil, seção São Paulo (CNB-SP), promoveu o debate *Alienação Fiduciária de Imóveis: Novas Aplicações, Novas Questões*, no Hotel Gran Estanplaza São Paulo (2/12/2011), reunindo registradores, tabeliães de notas, magistrados e advogados para o estudo do instituto da alienação fiduciária.

Em razão do sucesso da alienação fiduciária de imóveis como instrumento jurídico de garantia do crédito habitacional, novos negócios têm sido garantidos com esse instituto nos setores rural, industrial, comercial, de exportação e importação. No entanto, cada negócio tem características próprias, que não se confundem, necessariamente, com as do crédito habitacional.

Os tabeliães e registradores debateram uma série de questões práticas a respeito da adequação e da melhor forma de utilização da alienação fiduciária de acordo com suas especificidades legais, relativamente a contratos levados necessariamente ao Registro de Imóveis depois de formalizados por escrituras públicas ou instrumentos particulares.

Também participaram do debate como convidados especiais, advogados e magistrados especialistas na aplicação de direitos reais e nas atividades de notas, registro de imóveis e do mercado imobiliário.

Ajudando a preservar o patrimônio público da cidade de São Paulo

OInstituto de Previdência Municipal de São Paulo (Ipem-SP), a Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (ANOREG/SP) e as demais entidades representativas dos notários e registradores se reuniram (26/10/2011) para discutir a celebração de convênio com os cartórios que possibilite a remessa de informações mensais ao órgão sobre casamentos, uniões estáveis e emancipações que sejam objeto de escrituras

públicas ou registros. A finalidade é cruzar os dados cadastrais com aqueles enviados pelos cartórios, o que permitirá identificar eventuais casos de extinção de pensões, evitando, por exemplo, que continuem a ser pagas indevidamente após o advento de um novo casamento.

O convênio com os cartórios vai ajudar a preservar o patrimônio público não apenas do Ipem, mas do Município de São Paulo. (Mais: www.anoregsp.org.br/BE/BE0360.asp).



Esq./dir.: André Azevedo Palmeira (Anoreg/SP), Gilseu Batista dos Santos (IEPTB/SP), Patricia Ferraz (Anoreg/SP), Antonio Carlos Rocha da Silva (Ipem-SP), Luiz Fernando Mateus (Arpen-SP), Sandra Pavan (Ipem-SP), e Marlene Marchiori (Arpen-SP).

Prêmios de jornalismo e de monografia: divulgação de um dos melhores sistemas registrais do mundo

A ANOREG/SP realizou jantar no Hotel Gran Estanzola São Paulo (25/10/2011), para o encerramento do I Prêmio ANOREG/SP de Jornalismo e do I Concurso ANOREG/SP de Monografia em Direito Notarial e Registral, que distribuíram um total de R\$ 96 mil aos vencedores.

A criação desses prêmios visou incentivar o conhecimento e a divulgação do sistema notarial e de registro brasileiro, que é modelo de segurança jurídica na América Latina; que foi indicado pelo Banco Mundial como referência para o Leste Europeu; que despertou o interesse da China, cujos representantes vieram ao Brasil para conhecer o seu fun-

cionamento; e que é um dos menos custosos do mundo.

O concurso de monografia foi aberto a bacharéis em Direito de todo o Brasil com a finalidade de ampliar o estudo e o conhecimento do Direito notarial e registral, além de estimular a pesquisa, o desenvolvimento e aprimoramento da disciplina.

O prêmio de jornalismo foi criado para promover a divulgação de informações a respeito do papel essencial dos cartórios no exercício da cidadania e no tráfego jurídico, bem como sua atuação na prevenção de conflitos judiciais. (Mais: www.anoregsp.org.br/BE/BE0358.asp).



Patricia Ferraz (ANOREG/SP) e o vereador paulistano José Américo entregam prêmio de jornalismo, categoria TV, a Ellen Nogueira, produtora do Jornal Nacional

Encontros regionais em todo o Estado: pelo aprimoramento dos cartórios

Com os objetivos de proporcionar oportunidade de discussão da prática notarial e registral, padronizar procedimentos nos cartórios do Estado de São Paulo em benefício de seus usuários e discutir inovações tecnológicas e aplicativos que visem à simplificação e celeridade dos serviços notariais e de registro, principalmente por meio da internet, a ANOREG/SP e demais entidades paulistas realizaram oito encontros regionais em todo o Estado de São Paulo.

1. Oficiais de Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas da região de Araraquara se reuniram no Hotel Fazenda Salto Grande (19 e 20/8/2011), para participar do 8º Encontro Regional da ANOREG/SP e 1º Encontro de Qualificação Registral. Com o auditório permanentemente lotado, o programa discutiu questões práticas das atividades registras e abriu espaço para o de-

bate a respeito de casos surgidos no dia a dia dos cartórios. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0326.asp).

2. No 7º Encontro Regional, em Franca, (24/10/2009), a presidente da ANOREG/SP, Patricia Ferraz, revelou que a pesquisa realizada pelo Datafolha (www.anoregsp.org.br/BE/BE0176.asp) apontou que, ao lado dos Correios, os cartórios estão entre as instituições mais respeitadas pela população. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0197.asp).

3. O 6º Encontro Regional foi realizado em Peruíbe (1/8/2009) por ANOREG/SP, ARISP, ARPEN-SP, CNB-SP, IEPTB/SP e IRTDPJ-SP. Entre outros temas, a reunião tratou da informatização dos cartórios, tendo em vista que a lei federal 11.977/2009 deu prazo de cinco anos para que todos os cartórios estejam informatizados. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0183.asp).

4. O 5º Encontro Regional foi realizado na cidade de Bauru (6/6/2009)

e discutiu a integração dos cartórios e as centrais de informação. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0147.asp).

5. O 4º Encontro Regional, em Taubaté (25/4/2009), reuniu os notários e registradores do Vale do Paraíba. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0133.asp).

6. No total, 28 cidades participaram do 3º Encontro Regional de São José do Rio Preto, Araçatuba e Barretos (28/2/2009). Os representantes das entidades apresentaram as inovações desenvolvidas para o desempenho das atividades dos cartórios por meios eletrônicos, visando ao atendimento das demandas do Judiciário e da sociedade em menos tempo e com menor custo. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0124.asp).

7. Presidente Prudente recebeu o 2º encontro Regional (14/2/2009) e informações sobre as principais questões institucionais da categoria, bem como sobre as inovações desenvolvidas pelas entidades paulistas para disponibilizar serviços notariais e registras por meios eletrônicos. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0105.asp).

8. Em São Carlos, ainda em 2008 (6/9), foi realizado o 1º Encontro Regional da ANOREG/SP, que inaugurou as reuniões no interior do Estado com a presença das demais entidades – ARISP, ARPEN-SP, CNB-SP, IEPTB/SP e IRTDPJ-SP – para as discussões das questões institucionais e técnicas da categoria. (Mais: <http://www.anoregsp.org.br/be/BE0073.asp>).

JULIO VILELA



1º Encontro de Qualificação Registral em Araraquara.

Discussão das novas regras do PMCMV-2: pela uniformidade de interpretação

Os registradores imobiliários do Estado de São Paulo reuniram-se no Hotel Gran Estanzola São Paulo (2/7/2011), com representantes da ANOREG/SP e da ARISP, com o apoio institucional do IRIB e da Uniregstral, para discutir as alterações no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Em razão dos graves problemas que os cartórios enfrentaram, no interior e na região metropolitana da capital, quando o PMCMV estabeleceu isenções e descontos sem compensação para escritura e registro, os representantes dos notários e registradores buscaram o apoio da Caixa Econômica Federal, da CBIC e do Secovi-SP para a sensibilização do governo federal e do Poder Legislativo em

favor da manutenção da higidez econômico-financeira dos cartórios de Registro de Imóveis.

A necessidade de assegurar a remuneração dos registradores e a manutenção dos processos de modernização e informatização dos cartórios foi em parte atendida pela Lei 12.424/2011, que alterou a legislação anterior.

Os registradores imobiliários discutiram a aplicação da nova lei e produziram seis enunciados que podem ser observados por todos os cartórios do Estado de São Paulo, de forma a conferir uniformidade de interpretação em favor do usuário dos serviços e para aprimoramento do desempenho das funções notariais e de registro no Estado de São Paulo. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0304.asp).

Sugestões para a reforma do CPC

ANOREG/SP constituiu uma comissão de notários e registradores para acompanhar o projeto de lei de alteração do Código de Processo Civil e oferecer sugestões (3/5/2011). Todas as demais entidades paulistas – ARISP, ARPEN-SP, CNB-SP, IEPTB/SP e IRTDPJ-SP – apoiaram a iniciativa e indicaram os integrantes de cada especialidade: George Takeda (coordenador); Mario de Carvalho Camargo Neto (Registro Civil); Erich Klauss Tavares Metzger e Bruno Luís Arcaro (Registro de Imóveis); Márcio Pires de Mesquita, Ana Paula Frontini e Laura Vissotto (Tabelionato de Notas); Marcelo da Costa Alvarenga e Paulo Roberto de Carvalho Rêgo (Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas); Reinaldo Velloso dos Santos (Protesto de Títulos).

O PL 8.046/10, que institui o novo Código de Processo Civil (CPC), está na Câmara dos Deputados depois de ter sido aprovado pelo Senado.

O objetivo do novo texto é agilizar a prestação judicial. Entre outros pontos importantes, o novo Código quer unificar a jurisprudência, para que ela seja aplicada já na primeira instância, e limitar o uso de recursos.

Prevenir litígios certamente contribui para descongestionar o Poder Judiciário, dando mais agilidade e eficácia ao sistema. As sugestões da comissão da ANOREG/SP ao projeto do CPC exploram todas as potencialidades e virtudes das atividades notariais e de registro, para a celeridade da prestação jurisdicional e a garantia da efetividade das decisões judiciais. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0292.asp).

Parceria ANOREG/SP e FIESP: pela regularização de sindicatos

Um almoço na sede da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo, FIESP (15/4/2011), reuniu os diretores do Departamento da Central de Serviços (CSER) da entidade com a presidente da ANOREG/SP, Patricia Ferraz e o diretor de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, Paulo Roberto de Carvalho Rêgo.

O objetivo da reunião foi procurar formas de atuação conjunta das instituições no sentido de fornecer informações e esclarecimentos a respeito dos documentos necessários para a regularização das rotinas dos sindicatos filiados à FIESP. (Mais: <http://www.anoregsp.org.br/be/BE0284.asp>).

1ª Oficina de Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos

A 1ª Oficina para Implementação dos Instrumentos de Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos Instituídos pela Lei Federal 11.977 reuniu o Ministério das Cidades, o Governo de São Paulo, as prefeituras e os cartórios do Estado no auditório do São Paulo Center, na capital (21 a 23/11/2010).

A 1ª Oficina de Regularização Fundiária teve como objetivo apoiar os operadores da regularização fundiária urbana da região metropolitana do Estado de São Paulo na implementação dos novos instrumentos trazidos pela Lei 11.977/2009.

A ideia foi proporcionar um encontro técnico entre registradores de imóveis e representantes de prefeituras municipais que trabalham com regularização fundiária, em razão da edição de leis federais que trouxeram novos instrumentos visando proporcionar mais celeridade no trato da regularização, como a legitimação de posse e demarcação urbanística (Lei 11.977/2009).

“Cabe a nós aplicar a lei da melhor forma”, disse a presidente da ANOREG/SP, Patricia Ferraz. Por isso abraçamos o

projeto de reunir e aproximar as prefeituras municipais da região metropolitana de São Paulo e os registradores de imóveis, para que se possa chegar a um consenso a respeito do conteúdo dos novos instrumentos da regularização fundiária.”

O promotor de justiça Maximiliano Rosso destacou que a questão da regularização fundiária é de primeira ordem para o Ministério Público porque ela é o reverso da ilegalidade. “A regularização traz para a legalidade grandes parcelas da população com importantes efeitos, como a redução no índice de violência. O aspecto registral é fundamental, uma vez que traz uma série de outros benefícios e entre eles a cidadania”, destacou.

Para o Secretário Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades, Celso Santos Carvalho, a regularização fundiária no Brasil é um desafio imenso. “Há cerca de 15 milhões de famílias morando na cidade de forma irregular. Em algumas grandes cidades brasileiras, 70% da população vive em moradia irregular. Resgatar esse imenso passivo social é uma tarefa para toda a sociedade.” (Mais: www.anoregsp.org.br/BE/BE0259.asp).

Patrimônio Imobiliário de SP firma convênio com os cartórios para ganhar agilidade e rapidez

ANOREG/SP, ARISP e o Conselho do Patrimônio Imobiliário do Estado de São Paulo por seus presidentes Patricia André de Camargo Ferraz, Flauzilino Araújo dos Santos e Joaldir Reynaldo Machado, assinaram (19/7/2010), na sede da Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo, convênio de cooperação técnica para o intercâmbio de informações eletrônicas com os Registros de Imóveis do estado.

Segundo Joaldir Machado, o acesso aos dados dos registros imobiliários proporcionará agilidade e rapidez às ações do Conselho do Patrimônio Imobiliário no sentido de identificar as propriedades do Estado de São Paulo.

O Estado vai reduzir custos de correio e papel, com evidentes ganhos para o meio ambiente e principalmente para a população, que será beneficiada pela agilidade dos processos.

O poder público poderá catalogar todo o acervo do patrimônio imobiliário graças à possibilidade de acesso ao sistema de Ofício Eletrônico da ARISP. Com o apoio dos cartórios o Estado deu um importante passo para a eficiência e rapidez de seus procedimentos. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0221.asp).



Flauzilino Araújo dos Santos, Joaldir Reynaldo Machado e Patricia Ferraz

Registadores imobiliários aprovam uniformização de procedimentos em importantes matérias registrais

ANOREG/SP e ARISP promoveram um Encontro Estadual de Registradores no Blue Tree Premium Berini, em São Paulo (30/8/2010), para discutir e votar novos enunciados relativos a procedimentos registrares. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0235.asp).

Informatização dos cartórios com segurança remota

Os presidentes das entidades representativas dos notários e registradores se reuniram com o então presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desembargador Antonio Carlos Viana Santos, para tratar da informatização dos cartórios de São Paulo. (27/4/2010)

Depois da enchente que arrasou os cartórios de São Luiz do Paraitinga, a segurança remota dos bancos de dados das serventias extrajudiciais passou a ser discutida pelas entidades que representam a categoria, juntamente com o Poder Judiciário de São Paulo.

Durante a visita, os notários e registradores apresentaram o projeto de informatização dos cartórios que está sendo desenvolvido por todas as entidades. Para a presidente da ANOREG/SP, Patricia Ferraz, o ponto principal do projeto está no esforço coletivo da classe para a garantia da segurança jurídica e segurança da guarda das informações contidas nos bancos de dados dos cartórios. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0202.asp)

Carteira das Serventias permanece administrada pelo IPESP com fiscalização da categoria

O Diário Oficial do Estado de São Paulo publicou a Lei 14.016 (12/4/2010), que *declara em extinção a Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas da Justiça do Estado, cujo nome passa a ser Carteira de Previdência das Serventias Notariais e de Registro – Carteira das Serventias, que continua a ser administrada pelo IPESP até que seja naturalmente extinta.*

Para esse resultado, que preservou os direitos adquiridos dos contribuintes e garantiu a continuidade de

pagamento dos benefícios aos aposentados, foi decisiva a atuação das entidades representativas de notários, registradores, escreventes e auxiliares em atividade e aposentados – ANOREG/SP, SINOREG-SP, SEANOR e APACEJ – e o apoio dos deputados da Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, que entenderam a difícil situação em que se encontravam os três mil aposentados que dependem da Carteira. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0201.asp)

ANOREG/SP cria Cartório Mais Fácil: um portal dedicado ao usuário

Nos primeiros meses da atual gestão, em maio de 2008, a ANOREG/SP criou uma Comissão de Desburocratização com o objetivo de implantar medidas para reduzir a burocracia e ganhar mais agilidade nos serviços notariais e registrares oferecidos ao cidadão.

Iniciados os trabalhos, a Comissão percebeu que muitas dificuldades encontradas pelos usuários decorriam da falta de informações a respeito dos serviços oferecidos pelos cartórios.

A Comissão optou por divulgar os serviços notariais e registrares por meio de um portal na internet, reunindo as informações de forma padronizada, simples e acessível.

No portal Cartório Mais Fácil, que está em desenvolvimento, o usuário poderá acessar as informações relativas à prática dos atos notariais e de registro, bem como consultar bancos de dados de protesto, imóveis, títulos e documentos, testamentos, inventários e outros serviços.

Serão oferecidas orientações sobre os serviços mais comuns de todas as especialidades e *links* para serviços disponibilizados pelas diferentes especialidades, como a consulta de protesto ou à Central de Escrituras de Separação, Divórcio e Inventários, além dos pedidos de certidão de registro civil e de registro de imóveis. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0200.asp)

Cartórios e PGE firmam convênio para intercâmbio de informações

A Procuradoria Geral do Estado de São Paulo (PGE), a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), e Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (ANOREG/SP) firmaram convênio destinado a possibilitar o acesso da PGE às informações do sistema ARISP (10/11/2009).

Idealizador do projeto, o procurador Márcio Yukio vê o convênio celebrado com muita satisfação e um sabor de vitória. “Será um instrumento

que trará satisfação e imediatismo na busca da penhora que tanto almejamos”, declarou.

Com o acesso ao banco de dados da ARISP, a pesquisa sobre o devedor será realizada muito mais eficiente e rapidamente, com o correto direcionamento das execuções fiscais.

A parceria otimiza os recursos humanos e materiais do governo na persecução dos débitos fiscais, bem como desonera a população desses gastos. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0182.asp)

Nota Técnica: inconstitucionalidade

A ANOREG/SP enviou Nota Técnica a deputados federais sobre o PL 2.903/2008 (6/32009), que prevê a alteração de artigos da Lei de Registros Públicos com a finalidade de vedar a cobrança de taxa de registro de contratos de alienação fiduciária de veículos automotores por parte dos cartórios, dentre outras medidas que afetam as atividades notariais e registrais. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0112.asp).

ANOREG/SP participa de reunião do Grupo de Trabalho Interministerial sobre os Serviços Notariais e de Registro

A presidente da Anoreg/SP, Patricia Ferraz, participou de reunião do Grupo de Trabalho Interministerial sobre os Serviços Notariais e de Registro, criado pelo decreto de 22 de outubro

de 2008 “com o objetivo de revisar a legislação atual e de elaborar propostas para o aperfeiçoamento e a modernização dos serviços notariais e de registro brasileiros” (Ministério da Justiça, Brasília, 10/3/2009). (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0107.asp).

Campanha Estadual de Regularização Fundiária

A ANOREG/SP e a ARISP participaram da solenidade de lançamento da Campanha Estadual de Regularização Fundiária (4/3/2009), adesão de novos municípios ao Programa Cidade Legal e entrega de títulos de propriedade, realizada no Palácio dos Bandeirantes na cidade de São Paulo. Também foi anunciada oficialmente a parceria entre o governo estadual, o Ministério Público e os registradores imobiliários, para agilizar a regularização fundiária no Estado de São Paulo.

Regularização Fundiária nos registros públicos

Realizado na sede do Ministério Público de São Paulo (18/9/2009), o seminário Regularização Fundiária contou com a parceria entre Procuradoria Geral de Justiça (MPSP), Escola Superior do Ministério Público (ESMP), Poder Judiciário (TJSP), Escola Paulista da Magistratura (EPM), Secretaria de Estado de Habitação, Secretaria da Justiça e da Cidadania, Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (ANOREG/SP) e Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), além do apoio da Associação Paulista do Ministério Público.

O procurador-geral de Justiça de São Paulo, Fernando Grella Vieira, abriu o evento falando da expectativa do Ministério Público do Estado de São Paulo de que o seminário traga relevante contribuição para uma questão de âmbito nacional como a regularização fundiária.

“A regularização fundiária não trata de simples registro documental, mas implica remover famílias alojadas em áreas de risco, proporcionar mobilidade urbana e garantir a preservação de recursos naturais, especialmente nas áreas de preservação permanente urbanas, de forma a evitar que as cidades se transformem em selvas de pedra com todas as consequências conhecidas para a qualidade de vida de seus ocupantes”, declarou. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0168.asp).

Segunda edição das Jornadas Institucionais discute temas atuais do sistema notarial e registral brasileiro

A segunda edição das Jornadas Institucionais ANOREG/SP, realizada com grande sucesso no Millennium Centro de Convenções, em São Paulo (2 e 3/7/2009), abordou temas

atuais e importantes para a discussão do sistema notarial e de registro: fiscalização; remuneração; gratuidades e o equilíbrio econômico-financeiro das delegações; tributação e seus re-

flexos na viabilidade econômica das serventias; regulação e autorregulação; as mudanças no ambiente regulatório e análise das Resoluções do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), muitos deles assuntos decorrentes da norma constitucional básica que rege a atividade.

O objetivo da ANOREG/SP e das demais entidades parceiras que realizaram as Jornadas Institucionais – ANOREG/BR; ARISP; ARPEN-SP; CNB-SP; IEPTB/SP; IRTDPJ-SP e Educartório – é contribuir para o aperfeiçoamento do sistema notarial e de registro, e para o debate nacional a respeito das peculiaridades dessas atividades essenciais ao exercício da cidadania. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0150.asp).



Esq./dir.: Patricia André de Camargo Ferraz, Mário Mantovani, Rogério Portugal Bacellar, Lair Krahenbuhl, Claudio Lembo, desembargador Ruy Pereira Camilo, desembargador Henrique Nelson Calandra, juiz José Antonio de Paula Santos Neto, juiz José Roberto Furquim Cabella, João Crestana e José Américo Dias [Foto: Julio Vilela]

Fórum Nacional para Monitoramento e Resolução dos Conflitos Fundiários Rurais Urbanos

A presidente da ANOREG/SP, Patricia Ferraz, participou do Seminário de Instalação do Fórum Nacional para Monitoramento e Resolução dos Conflitos Fundiários, criado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e coordenou a mesa temática sobre regularização fundiária urbana e o Poder Judiciário diante das demandas de massa (Brasília, 11/5/2011).

A principal atribuição do fórum permanente é elaborar estudos e propor medidas e normativas para o aperfei-

çoamento de procedimentos, o reforço à efetividade dos processos judiciais e a prevenção de novos conflitos.

A ideia é a especialização dos órgãos do Poder Judiciário e do Ministério Público como forma de solucionar os conflitos de terra e garantir a regularização fundiária rural e urbana.

No que diz respeito à regularização fundiária urbana foram aprovadas propostas da mesa temática coordenada pela presidente da ANOREG/SP, Patricia Ferraz, no sentido de que sejam criadas nas Corregedorias Gerais de Justiça de cada estado uma equipe de monitoramento dos cartórios formada por juízes, registradores e

tabeliães, para acompanhar e supervisionar os registros de imóveis e tabelionatos de notas, a fim de detectar rapidamente eventuais irregularidades; também se aprovou proposta de criação de forças-tarefas para saneamento de cartórios que apresentem problemas, nos moldes do que ocorreu mediante o projeto Educartório no Estado de São Paulo; aprovou-se, ademais, que o CNJ deveria instituir modelo padrão para concursos de acesso à atividade notarial e registral, inclusive com a edição de edital padrão, estabelecendo os requisitos mínimos para o certame. (Mais: www.anoregsp.org.br/be/BE0127.asp).



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo