

cartório

HOJE

Revista Anoreg/SP número 3



**Serviços
de cartório
na internet**



DIRETORIA

Presidente: *Laura Ribeiro Vissotto* – Vice-presidente: *Mario de Carvalho Camargo Neto* – 1º Secretário: *Reinaldo Velloso dos Santos* – 2º Secretário: *Oscar Paes de Almeida Filho* – Diretor de Notas: *Márcio Pires de Mesquita* – Diretor de Protesto: *José Carlos Alves* – Diretor de Registro Civil das Pessoas Naturais: *José Emygdio de Carvalho Filho* – Diretor de Registro de Imóveis: *Francisco Ventura de Toledo* – Diretor de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas: *Geraldo Filaggi Cunha* – 1º Tesoureiro: *George Takeda* – 2º Tesoureiro: *André de Azevedo Palmeira*

CONSELHO FISCAL

Titulares: *Ana Paula Frontini* – *Odélio Antonio de Lima* – *Ubiratan Pereira Guimarães*

Suplentes: *Alexandre Augusto Arcaro* – *Izaías Gomes Ferro Junior* – *Raquel Silva Cunha Brunetto*

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: *Fátima Rodrigo* – MT 12576
Edição de arte: *Mister White Design Gráfico*
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

05



cartório **HOJE**

SEM INTERMEDIÁRIOS
Cartórios prestam serviços pela internet diretamente ao interessado

06

CARTÓRIO HOJE PELA INTERNET

Rede bancária envia títulos a protesto para tabelionatos paulistas com agilidade, segurança e economia

10



CARTÓRIO PARA QUÊ?
Escritura pública previne problemas futuros na compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia

14

CARTÓRIO HOJE Interligação dos cartórios de TD e PJ possibilita pesquisa pela internet

20

NOTAS & REGISTROS

**Quando a vida surpreende...
Diretivas antecipadas de vontade: a escolha do paciente é a que prevalece**

24

MITO & REALIDADE Rapidez e segurança fazem do sistema brasileiro de registro de imóveis um dos melhores do mundo

30

CARTÓRIO É ÚTIL?

Casamento civil entre pessoas do mesmo sexo: todos iguais perante a lei

40

ANOREG/SP EM FOCO

Serviços Notariais e de Registro em cartilha: informações básicas para melhor utilização dos serviços extrajudiciais

50

EDITORIAL

Caro Leitor,

Esta edição da *Revista Cartório Hoje* traz importantes informações sobre diversos serviços que os cartórios prestam à população e que encontram-se disponíveis pela internet, diretamente aos interessados, sem intermediários.

Cada vez mais os cartórios extrajudiciais estão se modernizando e investindo em novas tecnologias para expedir certidões, prestar informações e oferecer serviços *online*, com eficiência, celeridade e segurança à sociedade. A interligação dos cartórios por meio das centrais de informação mantidas pelas entidades de classe representativas dos notários e registradores está garantindo a desburocratização do acesso ao serviço e gerando economia de tempo e de recursos aos cidadãos e ao Poder Público, permitindo a fácil localização de um ato lavrado ou registrado nos cartórios do Estado de São Paulo.

A *Central de Remessa de Arquivos* é um desses sistemas operacionais que centraliza a distribuição eletrônica de documentos para os Tabelionatos de Protesto de todo o Estado de São Paulo e permite à rede bancária o envio de títulos a protesto pela internet, com agilidade e economia.

A seção *Cartório para quê?* mostra como a escritura pública pode prevenir futuros litígios na compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia. Dois especialistas no assunto explicam como isso acontece: o jurista advogado Gustavo Tepedino e o tabelião Carlos Fernando Brasil Chaves.

A interligação dos cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas possibilita a pesquisa e a solicitação de certidões dos documentos registrados. Uma simples consulta pode verificar quantos contratos de financiamento uma pessoa possui, bem como quais os bens que ela deu em garantia e, ainda, se existem notificações endereçadas a ela, informações essenciais ao se fechar um negócio.

Além do oferecimento de serviços *online*, que estão ampliando o atendimento dos cartórios para 24 horas por dia, diretamente da casa ou do escritório dos usuários, verifica-se que os cartórios respondem a importantes necessidades sociais e patrimoniais.

Outro assunto de grande relevância, que passou a ser recentemente discutido no Brasil em virtude da Resolução 1.995/12 do Conselho Federal de Medicina, são as diretivas antecipadas de vontade, também conhecidas como testamento vital, bastante comuns em muitos países da Europa e nos Estados Unidos. Para evitar questionamentos na Justiça, especialistas indicam a escritura pública como forma de antecipadamente documentar a escolha de um tratamento médico ou a indicação de um representante para administrar negócios em caso de impossibilidade futura de manifestação da vontade decorrente de doença ou acidente.

Convidamos ainda dois grandes conhecedores de direito registral imobiliário – o desembargador do Tribunal de Justiça de Minas Gerais Marcelo Guimarães Rodrigues, e o registrador imobiliário Francisco Ventura de Toledo – para comparar o sistema brasileiro de registro de imóveis com o norte-americano, muitas vezes anunciado como sinônimo de eficiência e agilidade, mas que foi causador da grave crise imobiliária que os americanos enfrentam.

A seção *Cartório é útil?* documenta os detalhes do primeiro casamento civil homoafetivo realizado no Brasil, na cidade de Jacareí, e traz o histórico das decisões judiciais que permitiram a realização de tal ato. Neste caso concreto, resta demonstrado como os cartórios são utilizados para atender as necessidades da população de preservar direitos e prevenir litígios futuros, documentando fatos sociais ainda não legalmente previstos e contribuindo para uma mudança de paradigma.

Finalmente, destacamos que o Tribunal de Justiça de São Paulo – com a colaboração da ANOREG/SP e das demais entidades representativas dos notários e registradores – editou uma cartilha explicativa dos serviços de todas as especialidades de cartórios extrajudiciais para divulgar informações úteis e esclarecer as dúvidas mais frequentes da população. Com o título *Serviços Notariais e de Registro – informações básicas para melhor utilização dos serviços extrajudiciais*, o manual tem sua apresentação assinada pelo Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, desembargador José Renato Nalini, cujas palavras de reconhecimento ao trabalho desenvolvido por notários e registradores paulistas motivam ainda mais esses profissionais ao permanente aperfeiçoamento de suas atividades e do atendimento aos usuários nos cartórios, seja ele presencial ou virtual.

Acreditamos, portanto, que nossas reportagens cumprem a meta desta publicação de demonstrar, clara e objetivamente, por que razão tantos países respeitam e enaltecem nossas instituições notariais e de registro. Boa leitura!

Laura Vissotto
Presidente da ANOREG/SP





Sem intermediários

Cartórios prestam serviços pela internet diretamente ao interessado

Pedidos de certidões, notificações, contratos, consultas, acompanhamento de protocolo, etc. A cada dia aumenta mais o número de serviços *online* prestados pelos cartórios extrajudiciais – Registro Civil, Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, Tabelião de Notas e Tabelião de Protesto de Títulos.

Os cartórios extrajudiciais estão multiplicando os canais de prestação de serviços notariais e de registro, graças às possibilidades tecnológicas relativas à segurança, o que garante a certeza da informação e a proteção de dados pessoais.

Cada vez mais próximos do cidadão, os cartórios oferecem acesso aos seus serviços pela internet, de forma fácil e econômica, sem que o usuário precise contratar e pagar intermediários.

Central de Informações do Registro Civil facilita a localização de documentos

Em que cartório foi registrado o casamento? Qual a data aproximada do óbito? Ninguém mais precisará responder perguntas como essas para pedir uma certidão do cartório de Registro Civil.

A Central de Informações do Re-

gistro Civil (CRC), recém-criada no Estado de São Paulo vai localizar, eletronicamente, certidões de nascimento, casamento e óbito. O pedido de certidão poderá ser feito de qualquer cidade, pela internet ou pessoalmente, em qualquer cartório de Registro Civil do Estado, com toda a facilidade, sem necessidade de se contratar intermediários para prestar o serviço.

A iniciativa reuniu a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJ-SP) – que editou o Provimento 19/2012, dispondo sobre a instituição, gestão e operação da CRC – e a entidade representativa dos registradores civis, Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (Arpen-SP), que vai operar o sistema.

O serviço estará disponível nos cartórios de registro civil e no portal da CRC na internet (www.registrocivil.org.br), onde poderão ser pedidas as certidões dos registros de nascimen-

to, casamento e óbito, bem como de interdição, ausência e emancipação.

Os cartórios deverão alimentar o sistema com as informações necessárias para a localização dos registros, de acordo com prazos estipulados pela CGJ-SP: até o final de 2013 estarão integrados à base de dados todos os registros lavrados desde 1990; e até o final de 2014, todos os registros lavrados desde 1976 deverão estar disponíveis para acesso pela internet.

Hoje, o portal da CRC na internet já atende pedidos de segunda via de certidões de nascimento, casamento e óbito, vindos de todo o território nacional para os cartórios de Registro Civil do Estado de São Paulo. A certidão é enviada pelo correio. O próprio sistema emite um boleto, que pode ser pago em qualquer banco, *internet banking* ou casa lotérica.

E desde 2011, o registro eletrônico de nascimento é feito em maternidades paulistas interligadas com os cartórios de Registro Civil. A certidão é

emitida no ato do registro e entregue em minutos. O sistema possibilita 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 necessidade de ir ao cartório da cidade onde está localizada a maternidade.

Cartórios de protestos: pedidos de certidão; consulta gratuita online e pagamento pela internet

No portal do Serviço Central de Protesto de Títulos (SCPT) – www.protesto.com.br – o interessado pode fazer seu pedido de certidão de protesto, bem como 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 segundos.

O sistema acessa o banco de dados formado por protestos lavrados em cartórios e cidades participantes do Estado de São Paulo. Muitos devedores não sabem onde o protesto foi lavrado, por isso o acesso gratuito à informação dispensa a peregrinação pelos cartórios.

A pesquisa ainda pode ser feita pelo telefone 11/ 3292-8900, mediante acesso à unidade de resposta audível do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil – Seção São Paulo (IEPTB-SP).

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, através do autoatendimento do banco, com toda a segurança. O sistema funciona na cidade de São Paulo, mas foi desenvolvido para todo o Estado e aguarda apenas a adesão de mais bancos.

Além disso, agora o devedor tem também a opção de pagar o título

protestado mediante boleto de cobrança.

Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados interliga Tabelionatos de Notas de todo o Brasil para a prestação de informações e serviços

A partir de 2 de janeiro de 2013, vai funcionar, no portal www.censec.org.br, a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), reunindo todos os atos notariais lavrados em território brasileiro: testamentos, escrituras, procurações, separações, divórcios e inventários realizados por escritura pública, além de informações a respeito dos sinais públicos dos notários e de seus prepostos autorizados.

A CENSEC foi instituída e regulamentada pelo Conselho Nacional de Justiça (Provimento nº 18), para ser desenvolvida, mantida e operada pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF).

Ao interligar todos os Tabelionatos de Notas do Brasil, a CENSEC possibilitará o intercâmbio de documentos eletrônicos e o tráfego de informações, o que viabiliza a prestação de serviços em meio eletrônico e a implantação de um sistema de pesquisa em âmbito nacional. Os órgãos do Poder Público passam a ter acesso direto às informações geradas pelos tabelionatos.

Vão fazer parte da CENSEC as três centrais de informações mantidas pelo Colégio Notarial do Brasil, seção São Paulo (CNB-SP): 1) o Registro Central de Testamentos On-Line (RCTO), para a pesquisa de testamentos públicos e de instrumentos de aprovação de testamentos cerrados, lavrados no país; 2) a Central de Escrituras de Separações, Divórcios e Inventários (CESDI), que presta informações *online*, gratuitamente, para interessados em localizar essas escrituras; 3) a Central

de Escrituras e Procurações (CEP), destinada à pesquisa de escrituras, procurações e outros atos notariais.

Também vai integrar o sistema, a Central Nacional de Sinal Público (CNSIP), destinada ao arquivamento e pesquisa do sinal público de notários e registradores.

Registro de Imóveis na internet: certidões em papel e digital; consulta eletrônica de imóveis; modelos de requerimentos, etc.

No portal da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp) – www.arisp.com.br – é possível solicitar qualquer certidão, em papel ou digital, para os cartórios de Registro de Imóveis de São Paulo.

Também é possível consultar a existência e visualizar as matrículas de imóveis registrados nos cartórios integrantes do sistema. A consulta eletrônica, em cada cartório pesquisado, custa 10% do valor da certidão; a visualização da imagem da matrícula custa 30% do valor de uma certidão. Quem precisar da certidão, eletrônica ou em papel, pode fazer o pedido no próprio *site*. Para outros serviços é possível baixar modelos de requerimentos.

Em parceria com a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJ-SP), a Arisp também desenvolveu o portal www.oficioeletronico.com.br para a requisição e expedição de informações registrais para o Poder Judiciário e órgãos públicos. O sistema proporcionou mais rapidez aos processos de execução em São Paulo. O juiz não leva mais que alguns segundos para descobrir se o devedor possui ou não bens registrados.

Outro sistema eletrônico desenvolvido pela Arisp e CGJ-SP, a *Penhora Online*, possibilita a averbação de penhoras nos cartórios de Registro de Imóveis. A solicitação de averbação de penhora pelo ofício judicial é enviada

ao cartório pela internet. O sistema ainda permite pesquisar a existência de bens imóveis em nome do devedor, bem como pedir certidões dos imóveis eventualmente identificados.

Finalmente, a Arisp criou a *Central de Indisponibilidade de Bens*, para que as comunicações das indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ganhassem celeridade.

Todos esses sistemas eletrônicos, desenvolvidos em parceria pelos registradores imobiliários e pelo Poder Judiciário do Estado de São Paulo, estão ajudando a obter eficiência e rapidez em grandes tribunais do país.

Portal RTD Brasil presta serviços online para registro de títulos e documentos e de pessoas jurídicas

Acaba de ser criado o Portal RTD Brasil – www.rtdbrasil.com.br – para prestar serviços pela internet ao público em geral.

Pelo *e-mail custodiado* é possível enviar mensagens e comunicados eletrônicos registrados, para dar ciência de qualquer ocorrência ou fato relevante a um ou mais destinatários com a prova inequívoca do envio, do recebimento e do conteúdo da mensagem registrada.

O *site* também oferece a *notificação eletrônica*, para ser transmitida ao destinatário com total segurança legal e jurídica.

O *contrato eletrônico* é a grande novidade, uma vez que elimina a necessidade de deslocamento para assinatura de contratos, minutas e atas. Qualquer documento poderá ser assinado por meio de certificado digital.

No Portal RTD Brasil também é possível solicitar *certidões* e consultar todos os documentos registrados.

A *remessa virtual* permite a transmissão instantânea de documentos. Basta fornecer o endereço eletrônico do destinatário e o documento registrado será entregue imediatamente.

Guarda de arquivos é o armaze-



namento digital de documentos que necessitem de comprovação jurídica e legal. Uma vez registrados eletronicamente em um cartório de Registro de Títulos e Documentos, eles serão armazenados digitalmente com total segurança e poderão ser acessados a qualquer momento, de qualquer local com conexão à internet.

E ainda, por meio do Portal RTD Brasil qualquer *condomínio* pode dar acesso aos seus documentos para todos os condôminos, para a transparência da gestão e obediência às normas legais.

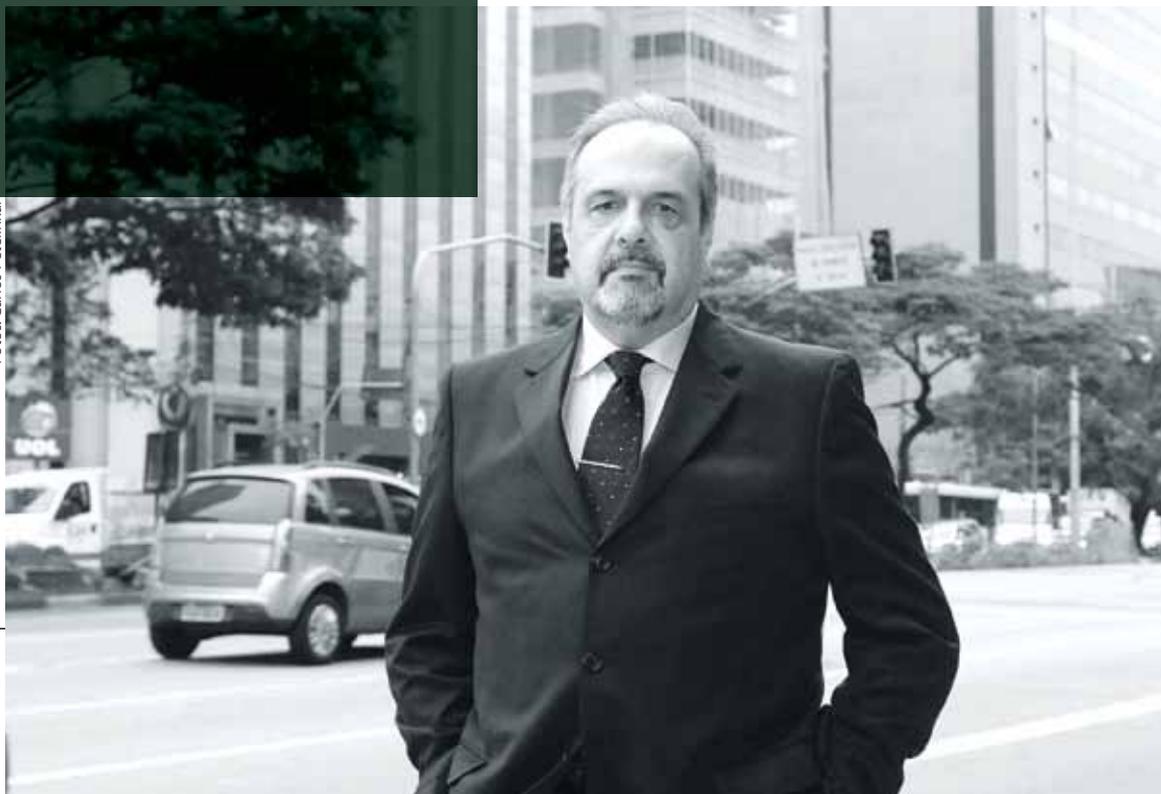
Pela internet

Rede bancária envia títulos a protesto para tabelionatos paulistas com agilidade, segurança e economia

O investimento permanente em novas tecnologias permitiu aos cartórios modernizar o processo de encaminhamento de títulos para protesto. A *Central de Remessa de Arquivos* é o sistema operacional que centraliza a distribuição eletrônica desses documentos para os Tabelionatos de Protesto de todo o Estado de São Paulo. O sistema atende à necessidade de mais agilidade no processamento e pagamento dos títulos enviados pelos bancos.



Fotos: Carlos Petelinkar



Walter Tadeu Pinto de Faria,
diretor técnico da Febraban

*Avenida Brigadeiro Faria
Lima, em São Paulo*

A rede bancária presta serviços de cobrança em todo o Brasil. O credor confere poderes ao banco para, em seu nome, fazer a cobrança de título ou outro documento de dívida e enviá-lo ao cartório de Protesto.

Somente no Estado de São Paulo existem mais de duas mil agências bancárias espalhadas por centenas de municípios. É fácil imaginar a estrutura interna exigida para os bancos encaminharem documentos a protesto pelos meios convencionais. Cada título tem que ser protestado no cartório correspondente à sua praça de pagamento, o que cria a dificuldade adicional da pulverização desses documentos por todo o Estado. Além disso, é preciso observar a Lei 9.492/1997, que regulamenta os serviços concernentes ao protesto, e as normas da Corregedoria Geral da Justiça.

A Federação Brasileira de Bancos (Febraban) procurou o Instituto de

Estudos de Protesto de Títulos do Brasil (IEPTB) para discutir essas questões.

Em 2007, o IEPTB/SP, seção paulista do instituto, e a Febraban celebraram um convênio com definições técnicas e operacionais para o desenvolvimento do que viria a ser a Central de Remessa de Arquivos, CRA-SP.

Walter Tadeu Pinto de Faria, diretor técnico da Febraban, explica que a rede bancária já tinha uma história de parceria com o IEPTB, iniciada com a automação do envio de títulos a protesto por meio de disquete.

O sistema da Central de Remessa de Arquivos foi desenvolvido por técnicos do IEPTB/SP e da rede bancária. “Todo o processo foi de trabalho conjunto, desde as discussões iniciais até a implantação”, lembra Walter Faria.

A rede bancária tinha necessidades que iam da segurança à legali-

dade do procedimento.

“Entre os principais benefícios para os bancos estão a redução de custos com estruturas para atender o protesto de títulos; a segurança no envio das informações; e a certeza de que todo o processo observava os parâmetros definidos na Lei 9.492 e em provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo”.

Segundo Walter Faria, os grandes bancos, que são também grandes geradores de títulos para protesto, participaram ativamente do desenvolvimento do sistema e hoje integram a CRA-SP.

“O Instituto de Estudos de Protesto de Títulos de São Paulo sempre foi nosso parceiro nesse projeto. Inicialmente ajudou na materialização da ideia, nos testes e, até hoje, participa na expansão das comarcas”, afirma a gerente de Produtos do Itaú, Cilene Gladis Puglia de Campos.

Como funciona a interconexão tabelionatos/bancos

Instituída com o objetivo de sistematizar o processo de encaminhamento de títulos para protesto, a Central de Remessa de Arquivos (CRA-SP) faz a conexão entre os cartórios de Protesto e os bancos, centralizando a recepção dos títulos apontados para protesto pelos bancos no Estado de São Paulo.

Os bancos enviam seus arquivos para a CRA-SP, que os distribui para as comarcas participantes do sistema. As comarcas, por sua vez, fazem a distribuição e protocolização dos títulos e retornam para a CRA-SP as informações dos títulos distribuídos e protocolizados, cuja confirmação é disponibilizada para cada banco. Um arquivo com os pagamentos, protestos, retiradas e devoluções feitos nos cartórios é enviado ao distribuidor da comarca, que gera arquivo-retorno para a CRA-SP.

O processo de remessa dos bancos, distribuição e protocolização dos títulos é feito no mesmo dia, pois o sistema funciona de forma *online* entre os participantes.

A Central de Remessa de Arquivos ainda recebe os instrumentos de protesto em papel enviados pelos cartórios, bem como os cheques referentes aos títulos pagos em cartório. Feita a conciliação entre a informação relativa a títulos pagos e os cheques efetivamente recebidos é gerado arquivo-retorno para os bancos.

Com essa informação os bancos processam os créditos aos credores/favorecidos.

Os cheques são entregues fisicamente aos bancos, acompanhados por arquivo lógico dos seus dados, para que sejam processados diretamente no sistema de compensação interbancária.

Além disso, é feita a entrega dos instrumentos de protesto ao banco apresentante, que os encaminha aos credores/favorecidos.

As solicitações de retirada de títulos em cartório são feitas por meio da CRA-SP, entre a central do banco apresentante e qualquer comarca participante do sistema, o que proporciona rapidez e eficiência ao processo, evitando deslocamentos de funcionários para essa atividade.

No caso do Itaú, Cilene de Campos explica que com a implantação da Central de Remessa de Arquivos, “o banco consegue prestar o serviço de protesto com maior abrangência, atendendo os clientes com mais agilidade e qualidade no processo, fatores essenciais para diferenciar o serviço e garantir a satisfação.”

“Com a Central de Remessa de Arquivos, o banco consegue prestar o serviço de protesto com maior abrangência, atendendo os clientes com mais agilidade e qualidade no processo, fatores essenciais para diferenciar o serviço e garantir a satisfação.”

Central de Remessa de Arquivos opera em todo o Estado

Hoje, a Central de Remessa de Arquivos abrange 160 comarcas dentre as 279 existentes no Estado de São Paulo. Todos os Tabelionatos de Protesto de cada comarca abrangida são participantes do sistema.

Graças a essa abrangência, os bancos puderam centralizar na CRA-SP os serviços de remessa e fechamento de protesto de títulos, liberando para outras atividades os funcionários envolvidos com esse trabalho.

A experiência do Itaú: mais agilidade e confiança do cliente

Desde a implantação da Central de Remessa de Arquivos, o volume de títulos aumentou cerca de 300% no Itaú, como conta sua gerente de produtos. “Passamos a operar em mais comarcas e com essa agilidade na resposta o cliente passa a ter mais confiança no serviço”, comenta Cilene.

“Conseguimos triplicar o volume de títulos praticamente com os mesmos recursos. Toda essa economia de tempo beneficia nossos clientes, que procuram processos descomplicados e ágeis”.



Devedor pode pagar título pela internet

A parceria entre a Febraban e o IEPTB/SP propiciou, ainda, o desenvolvimento do sistema eletrônico de liquidação de títulos em cartório, Seltec, que permite que o cliente do banco participante pague pela internet o título protestado, usando o canal de autoatendimento do banco. Nesse caso, os recursos são transferidos diretamente para o banco apresentante do título, que faz a liquidação junto ao seu cliente.

O Seltec atende pessoas físicas e jurídicas e tem excelente receptividade em razão da facilidade, praticidade, segurança e redução de custos para o devedor, uma vez que o sistema elimina a necessidade de pagamento com cheque administrativo para os títulos de valores mais altos.

O sistema está em fase de expansão para todo o Estado de São Paulo, dependendo apenas da adesão dos respectivos bancos.

Agora o devedor tem também a opção de pagar o título protestado mediante boleto de cobrança, graças ao Provimento CG 27/2012, que alterou as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para permitir mais essa facilidade. O pagamento por boleto simplifica o trabalho do devedor, aumenta a segurança para os usuários do serviço de protesto, e pode ampliar o índice de pagamento de títulos no prazo de três dias previsto em lei, uma vez que o deslocamento até o cartório deixa de ser necessário.

Cilene Gladis Puglia de Campos,
gerente de produtos do Itaú

*Avenida Rebouças,
em São Paulo*



Escritura pública

previne problemas futuros na compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia

A arquitetura do sistema notarial e registral foi concebida para prover segurança jurídica voltada à proteção do cidadão. Esse é o princípio que faz a diferença em se adotar a escritura pública como forma de evitar futuros litígios.

O registro de contrato particular de compra e venda com alienação fiduciária em garantia vem sendo objeto de discussão no Estado de São Paulo.

Em procedimento de dúvida, o juiz da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo decidiu ser inadmissível o ingresso do instrumento particular sem a participação de instituição ligada ao SFI (Vide íntegra da decisão, p. 19).

Em virtude desta decisão, os registradores de imóveis da capital passaram a exigir escritura pública para a constituição de propriedade fiduciária nos casos em que não há participação de instituição financeira ligada ao Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). O instrumento público previsto no artigo 108 do

Código Civil é da essência do ato, permitindo-se a utilização de instrumento particular apenas quando a contratação envolver entidades autorizadas a operar no SFI.

Para acompanhar o debate, *Cartório Hoje* conversou com dois especialistas no assunto: o jurista Gustavo Tepedino, doutor em Direito Civil pela Università degli studi di Camerino (Itália) e professor titular de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ); e o tabelião do 7º Cartório de Notas de Campinas, Carlos Fernando Brasil Chaves, mestre em Direito Civil Comparado pela PUC-SP, cientista social pela USP e professor de Direito Civil, Notarial e Registral na rede Anhanguera-LFG.

Contrato particular de compra e venda com alienação fiduciária:

somente com a participação de entidade do SFI

Para o professor Gustavo Tepedino, o instrumento particular a que alude o artigo 38 da Lei 9.514/97 refere-se apenas aos contratos de alienação fiduciária em garantia e aos contratos de compra e venda deles decorrentes, desde que haja a participação de entidade do SFI, que irá financiar a compra e venda.

“Isso porque as entidades do SFI zelam pela compatibilidade das declarações de vontade ao conteúdo e ao escopo contratual pretendido pelas partes”, explica. “Essas entidades, por se submeterem a rígido controle legal em sua atuação, podem, excepcionalmente, fazer as vezes do tabelião, intérprete e tradutor das vontades das partes, para garantir a igualdade e a paridade das informações disponíveis, de molde a preservar os valores constitucionais perseguidos em todo o sistema imobiliário a partir do artigo 108 do Código Civil.”

Segundo o advogado, na lógica do sistema, as entidades do Sistema Financeiro Imobiliário estão aptas a preservar a segurança jurídica dos contratos de compra e venda firmados por instrumento particular, desempenhando, excepcionalmente, a função de controle, que, em regra, é exercida pelo tabelião na celebração dos contratos por instrumento público. As entidades do SFI coordenam,

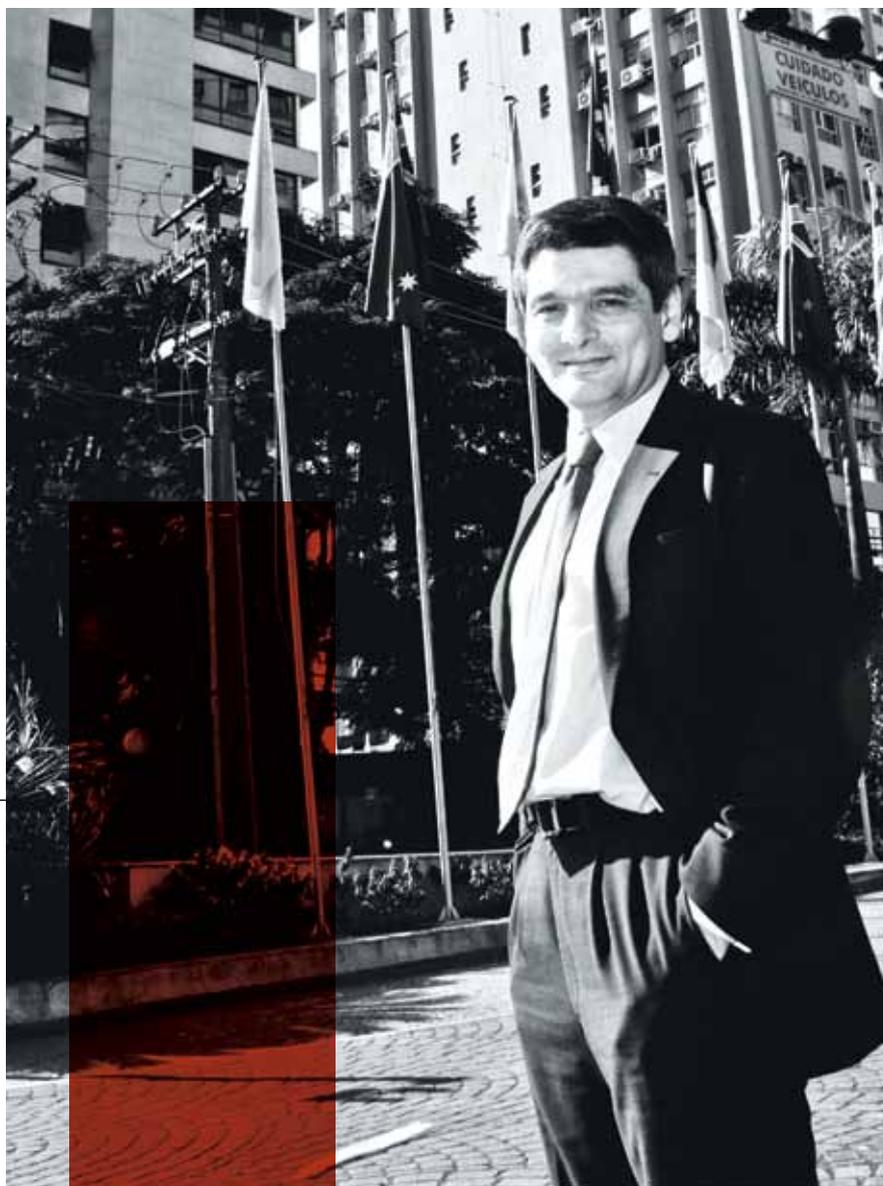
orientam e fiscalizam o ato. Essa circunstância subjetiva é o fundamento do artigo 38 da Lei 9.514/97, que justifica a flexibilização do instrumento público previsto no art. 108 do Código Civil.

Sistema notarial e de registro protege o adquirente de imóvel com alienação fiduciária em garantia

“O notário age como intermediário

entre relações contratuais de transferência de bens, nas quais, presume corretamente o legislador, há assimetria de informações entre as partes quanto ao conhecimento técnico do que negociam, quanto à linguagem empregada e mesmo quanto às características do bem, geralmente conhecidas pelo vendedor, mas não pelo comprador”, esclarece o professor Tepedino.

Ao lavrar a escritura, o tabelião



Fotos: Julio Vilela

Gustavo Tepedino,
professor na UERJ

Rua João Cachoeira, em frente ao
Hotel Meliá Itaim, em São Paulo

A propriedade é direito fundamental da pessoa humana:

o sistema notarial e registral existe para sua proteção e garantia

promove o princípio constitucional da isonomia (arts. 3º, III, e, 5º, *caput*, CF), na medida em que aproxima as intenções reais das partes às suas vontades declaradas, preservando a igualdade de oportunidades, informações e consequente tutela jurídica.

Utilidade pública dos serviços notariais: ausência de instrumento público torna o contratante vulnerável

O uso do instrumento particular na aquisição de imóvel com alienação fiduciária em garantia traz o risco de assimetria de informações entre os contratantes no que diz respeito ao conteúdo do ato negocial e de fraude à lei. Seria o caso, por exemplo, de particulares que assumissem irrisório financiamento, apenas para legitimar o instrumento particular, sem a presença de instituição do SFI que garantisse a segurança ao ato e a proteção dos valores constitucionais que é almejada pela publicidade do registro.

“Estar-se-ia diante da derrocada do instrumento público, que constitui a regra para a celebração de negócios imobiliários no Brasil, de acordo com o disposto no art. 108 do Código Civil”, lembra Tepedino. “É preciso reconhecer a utilidade pública dos serviços notariais para a proteção dos contratantes, afastando-se a ideia simplista que associa o instrumento público a simples trâmite burocrático. No mais das vezes, o barato sai caro e a ausência de instrumento público torna vulnerável o contratante, que às vezes investe as economias de toda uma vida de trabalho nas aquisições imobiliárias”, conclui.

O tabelião Carlos Fernando Brasil Chaves reconhece que o momento é de grande discussão quanto à possibilidade de instrumento particular para a constituição de propriedade fiduciária. Ele explica que o registro do instrumento particular foi permitido em razão de redações anteriores do artigo 38 da Lei 9.514/1997. A Lei 11.076/2004, por sua vez, deu nova redação a esse artigo e gerou dúvidas sobre sua admissibilidade.

“Não houve, na atual redação, um afastamento expresso do artigo 108 do Código Civil, que contempla a escritura pública como essencial nas transações imobiliárias acima de trinta salários mínimos”, alerta o tabelião. “O artigo 108 é norma de ordem pública e somente pode ser afastado por lei que disponha expressamente sobre isso, atribuindo caráter de escritura pública ao instrumento particular ou estabelecendo que a regra geral deve ser afastada”. A Lei 9.514/97 não foi expressa nem de uma e nem de outra forma.

Na verdade, a lei elege a escritura pública como instrumento cabível e permite o instrumento particular com efeito de escritura pública, o que remete aos casos em que uma instituição financeira participa do contrato concedendo o crédito. É nessa circunstância que o instrumento particular tem efeito de escritura pública. “Fora dessa hipótese, inadmissível o instrumento particular como ato registrável, tendo em vista que o notário e o registrador não devem afastar-se

da legalidade estrita em sua atuação hermenêutica”, diz Carlos Brasil.

É nesse sentido a decisão do juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão (Vide p. 19), que em procedimento de dúvida provocada pelo oficial do 17º Registro de Imóveis de São Paulo, estabeleceu como inadmissível o ingresso do instrumento particular sem a participação de instituição ligada ao SFI.

“Essa é, sem dúvida, uma orientação que protege o cidadão, reconhece a importância da escritura pública e dá o correto norteamento para a atuação dos registros imobiliários. A escritura pública é, salvo disposição expressa em contrário, da essência do ato, pois a propriedade é direito e garantia fundamental da pessoa humana, protegida constitucionalmente, e, portanto, o sistema notarial e registral deverá sempre procurar a sua proteção”, completa.

Segurança jurídica para quem não quer correr riscos

O tabelião explica que a segurança jurídica é a principal diferença entre a escritura pública lavrada no cartório e o contrato particular elaborado nos estandes de vendas de empreendimentos imobiliários.

“Esse princípio basilar, que norteia e fundamenta a função tabelional e registral, é que deve ser protegido. Vivemos um momento em que se discute a admissibilidade do instrumento particular no âmbito da Lei 9.514/97. Por isso mesmo, para que

se constituam negócios isentos de qualquer problema futuro, a escritura pública é o caminho mais adequado até para as construtoras, que desejam ver o seu negócio juridicamente eficaz e plenamente protegido.”

Segundo Carlos Brasil, a escritura pública é o título aquisitivo mais seguro que alguém pode ter. “Sua instrumentalização é cuidadosa e dela emana, além de segurança jurídica para o negócio, a tranquilidade para o adquirente de que o imóvel comprado está regularmente constituído e amparado por disposições legais e normativas. A escritura pública dá certeza da idoneidade e higidez dos procedimentos para a constituição do empreendimento e não só pode como deve ser exigida pelo adquirente no ato da compra”.

Importância da escritura pública para o adquirente do imóvel

Se a escritura pública é importante para empreendedores que não desejam correr riscos, para o adquirente do imóvel é muito mais.

Por ser um profissional do direito dotado de fé pública (Lei 8.935/94, art. 3º), os atos praticados pelo tabelião contam com a presunção jurídica de veracidade, e ele transporta a crença na autenticidade de seus atos para o próprio conteúdo do documento. As cláusulas ajustadas ganham o atributo de serem verdadeiras e autênticas, com o conhecimento de ambos os contratantes, fazendo prova legal em juízo.

“O instrumento particular não possui esse caráter dado pela escritura pública” alerta Carlos Brasil. “E mais, o tabelião se mantém numa equilibrada distância das partes em todo o processo. Seu dever é escla-

recer sobre o negócio e suas consequências jurídicas, exercer o controle de legalidade e assessorar as partes sem favorecer qualquer lado da relação”.

“A compra realizada em face da emoção ou do impulso típicos da aquisição imobiliária pode resultar em enormes prejuízos. O tabelião serve para contribuir com o cidadão em momento tão importante”, completa.

Vantagens em negociar imóveis que envolvam alienação fiduciária por meio de escritura pública

O instrumento público é vantajoso também para a construtora ou loteadora, primeiramente, porque dá ao empreendimento a garantia que provém da escritura. A credibilidade do cartório e da escritura pública, garantindo a aquisição, tem impacto favorável sobre o adquirente e pro-

porciona segurança e confiabilidade para o negócio.

Mas não é só isso.

“As empresas que trabalham com alienação fiduciária em garantia têm no instrumento público um grande aliado. A escritura facilita a vida do empreendedor quando há, por exemplo, cobrança indevida de IPTU por autoridades municipais, isentando-o de inúmeras execuções fiscais típicas dos loteamentos. Além disso, os créditos oriundos da alienação fiduciária em garantia podem ser transformados em títulos negociáveis por meio de cédulas de recebíveis imobiliários e, nesse particular, a constituição originada por escritura pública facilita o trâmite e a negociação dos títulos. É o meio mais adequado para o cidadão e para o empreendedor”, conclui o tabelião Carlos Brasil.



Carlos Fernando Brasil Chaves,
tabelião do 7º Cartório de Notas de Campinas

Centro da cidade de Campinas

Alienação fiduciária: contrato particular somente nos casos de financiamento no âmbito do SFI

Íntegra

Processo nº 0006136-24.2011.8.26.0100.

Vistos.

Cuida-se de dúvida suscitada pelo 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que recusou o registro do instrumento particular de venda e compra com alienação fiduciária cujo objeto é o imóvel matriculado sob o nº 47.811, daquela Serventia.

Aduz, em síntese, ser necessária a escritura pública, na forma do art. 108, do Código Civil, porque a hipótese não se amolda ao art. 38, da Lei nº 9.514/97. Intimada (fl. 36), a interessada não apresentou impugnação (fl. 37).

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 38/40).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A dúvida é procedente, nos exatos termos da suscitação.

Primeiro, anote-se que o art. 108, do Código Civil, fixa como requisito de validade dos negócios jurídicos que versem sobre direitos reais sobre imóveis a utilização da escritura pública:

“Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

Já o art. 38, da Lei nº 9.514/97, dispensa a escritura pública para os atos e contratos referidos naquela Lei ou resultantes de sua aplicação:

“Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes de sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública”.

Melhim Namem Chalhub, ao examinar a formalização desses contratos, afirma que a compra e venda, desde que com financiamento nas condições do sistema de financiamento imobiliário, é resultante da aplicação da Lei nº 9.514/97 e, conseqüentemente, pode ser formalizada por instrumento particular (Negócio Fiduciário, 4ª Ed., pág. 235).

O doutrinador, com acerto, condiciona o uso do instrumento particular à existência de financiamento nas condições do Sistema de Financiamento Imobiliário. E o art. 2º, da Lei nº 9.514/97, diz quem são as entidades autorizadas a operar no

Sistema de Financiamento Imobiliário:

“Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional – CMN, outras entidades.”

Assim, para que se possa dispensar a escritura pública, é preciso que um desses entes participe do negócio jurídico, até porque, como bem destacou o Oficial, tais agentes atuam como fiscal do ato de modo a assegurar a sua segurança, de forma similar ao que ocorre no SFH.

No caso em exame, no instrumento particular de venda e compra com alienação fiduciária cujo objeto é o imóvel matriculado sob o nº 47.811 daquela Serventia, figuram como outorgantes vendedoras e credoras fiduciárias Maria de Lourdes Baffi Carramilli e Maryland de Oliveira Baffi, pessoas que não se encontram no aludido art. 2º, motivo por que não se dispensa a escritura pública, prevalecendo a regra geral inscrita no art. 108, do Código Civil.

E, como bem enfatizou o Oficial, não haveria sentido que o legislador permitisse a instrumentação particular da compra e venda acompanhada de alienação fiduciária em garantia e, ao mesmo tempo, exigisse a escritura pública para a compra e venda desacompanhada dela. Só haveria sentido, conclui, se, no primeiro caso, houvesse a participação de uma entidade autorizada a operar no SFI para fiscalizar a idoneidade do ato.

Assim não fosse, finaliza acertadamente o Oficial, a burla ao art. 108, do Código Civil, seria de extrema facilidade bastando às partes contratantes estipular pequeno valor a título de financiamento para que a escritura pública fosse dispensada.

Nesse sentido, o r. parecer do Ministério Público.

Posto isso, julgo procedente a dúvida suscitada pelo 17º Oficial de Registro de Imóveis, para manter a recusa do registro.

Oportunamente, cumpra-se o artigo 203, I, da Lei nº 6.015/73, e nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo.

PR.I.C.

São Paulo, 11 de maio de 2011.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Juiz de Direito

CP-37 (D.J.E. de 30.05.2011)

(Fonte: <http://www.kollemata.com.br/kollemata/integra.php?id=22078> - acesso em 30/11/2012)

Interligação dos cartórios de TD e PJ possibilita **pesquisa pela internet**



Um ambicioso projeto nacional de interligação dos Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas permite o acesso às bases de dados dos cartórios para a pesquisa das informações registradas.

O que deseja o usuário dos serviços dos cartórios de Registro de Títulos e Documentos (TD) e Civil de Pessoas Jurídicas (PJ)?

Segurança, rapidez e eficiência. E, de preferência, que o serviço seja prestado pela internet. O usuário quer encontrar a informação de que precisa.

A interligação dos cartórios de TD e PJ já começou a funcionar nos dez cartórios da capital, no cartório de Santos e no 2º Registro de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Araraquara. Está em fase de implantação em outros cartórios do interior e em cartórios de outros estados como Pará, Rio Grande do Sul e Rio de Janeiro.

Cerca de 40 milhões de informa-

ções dos últimos cinco anos de registros dos cartórios paulistas estão disponíveis para consulta.

Os cartórios perceberam a expectativa e a necessidade de seu público usuário acessar as informações contidas nos documentos registrados. No entanto, o sistema de integração dos cartórios de TD e PJ é fundamental para que seja possível disponibilizar a informação. É preciso que exista uma base de dados localizável. A dificuldade em disponibilizar dados está na necessidade de padronizar os serviços de todos os cartórios. Para isso, eles devem fazer parte de uma única rede, no caso, a base de dados de sua associação de classe, o Instituto de Registro de Títulos e Do-

Projeto piloto: promotores do MP acessam informações em tempo real

cumentos e de Pessoas Jurídicas do Estado de São Paulo – IRTDPJ-SP. A interligação é a forma de fornecer o acesso, para pesquisas e certidões, de todos os documentos registrados nos cartórios de TD e PJ.

O projeto de interligação dos cartórios de TD e PJ nasceu dessa percepção dos cartórios de que era preciso disponibilizar na internet o acesso aos documentos registrados para a pesquisa de informações.

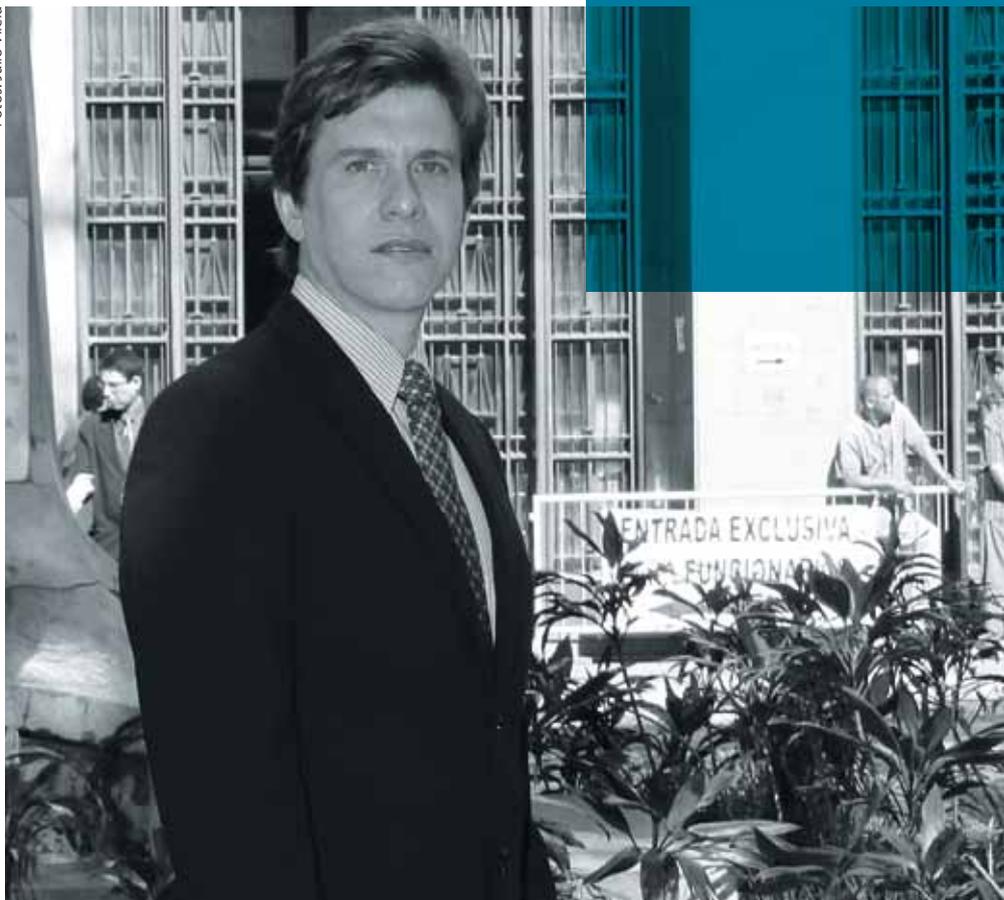
O IRTDPJ-SP criou um sistema para integrar todos os cartórios do Estado de São Paulo. O sistema captura o índice do registro para que seja possível localizar qualquer tipo de documento registrado em TD e PJ. É essa possibilidade de consulta que atende o interesse dos usuários e do poder público de ter acesso às informações.

Com a interligação dos cartórios de TD e PJ será possível, por exemplo, fazer uma consulta para verificar quantos contratos de financiamento uma pessoa possui, bem como quais os bens que ela deu em garantia e, ainda, se existem notificações endereçadas a ela. Essas informações são muito importantes no fechamento de um contrato, para que as pessoas que vão contratar possam avaliar o grau de risco envolvido.

“A informação só é efetiva se for acessível de forma rápida e segura”, diz Marcelo da Costa Alvarenga, diretor do IRTDPJ-SP e oficial do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santos.

O objetivo é interligar todos os cartórios paulistas de TD e PJ, para o acesso seguro às informações, diretamente na base de dados de cada cartório. Dessa forma poderão ser acessados todos os dados disponíveis, bem como as imagens digitalizadas de documentos registrados.

Fotos: Julio Vilela



Hoje o projeto está em teste na Curadoria de Fundações do Ministério Público de São Paulo.

As fundações privadas são entidades com finalidade pública e interesse social, enquadradas entre os direitos difusos do cidadão pela Constituição de 1988 (art.129), por isso, o Ministério Público acompanha e fiscaliza suas atividades.

O Promotor de Justiça Cível e Fundações, Airton Grazioli, é curador de fundações em São Paulo.

Ele explica que a parceria entre o Ministério Público (MP) e a entidade que congrega os cartórios paulistas de TD e PJ – Instituto de Re-

O promotor de Justiça
Airton Grazioli

Ao fundo, o Fórum João
Mendes Júnior, em São Paulo

gistro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Estado de São Paulo, IRTDPJ-SP – otimizou tempo e recursos para melhor prestação de serviço público à sociedade.

O MP acessa os dados quando precisa verificar os documentos apresentados pelas fundações, por

exemplo, para examinar o estatuto e autorizar a averbação de uma ata.

Antes da implantação do sistema o MP pedia e recebia informações dos cartórios por meio de ofícios remetidos pelo correio. Hoje a pesquisa é feita *online*, diretamente nos bancos de dados dos cartórios da capital, com enorme ganho em celeridade e redução de tempo e dinheiro com a expedição dos ofícios.

“Com a parceria, todos os integrantes do Ministério Público do Estado de São Paulo passaram a ter acesso instantâneo à base de dados dos Registros de Títulos e Documentos, o que permite consultar as informações, que são públicas, na base de dados dos cartórios, em tempo real, agilizando sobremaneira seus procedimentos”, diz o promotor.

Ele relata que a Administração Superior do MP-SP e o IRTDPJ-SP celebraram um convênio de mútua cooperação. Hoje, o serviço está disponível na base de dados dos Registros de Títulos e Documentos da capital, mas o objetivo é a extensão do serviço.

“O MP-SP terá acesso a toda a base de dados publicada pelos cartórios de TD e PJ”, esclarece. “Em termos práticos, as solicitações do Ministério Público aos cartórios, que demorava dias para ser atendida, hoje pode ser acessada pelos próprios promotores de Justiça em tempo real”.

“No contexto de um movimento das instituições públicas de estreitamento de parcerias, como a que ocorreu com o MP-SP e o IRTDPJ-SP, a sociedade civil em verdade é quem ganha em termos de melhor serviço público, com mais qualidade e agilidade”, conclui o promotor Airton Grazzoli.

“O MP-SP terá acesso à base de dados publicada pelos cartórios. As solicitações do Ministério Público aos cartórios, que demorava dias para ser atendida, hoje pode ser acessada pelos próprios promotores de Justiça em tempo real”.

Ampliação do acesso para usuários privados

Segundo o diretor do IRTDPJ-SP, Marcelo Alvarenga, além dos órgãos públicos, os usuários privados também terão acesso às informações dos cartórios de TD e PJ.

“A intenção é atender todos os usuários, sejam públicos ou privados”, diz. “Uma necessidade dos usuários, principalmente bancos, é a pesquisa dos bens móveis oferecidos como garantia de contratos, evitando-se que o mesmo bem seja dado em garantia a mais de um credor. Com base nessa necessidade foi implementado um índice onde são cadastrados todos os bens móveis dados em garantia nos mais diversos tipos de contratos, o que possibilita uma pesquisa rápida e eficiente”.

A pesquisa é realizada diretamente nos bancos de dados dos cartórios, por isso é possível acessar tudo o que consta dos dados e imagens registrados, como o nome das partes envolvidas nos contratos, a imagem do próprio contrato, seus eventuais aditamentos e modificações e, ainda, o valor pago.

Sistema pesquisa bens oferecidos em garantia nos contratos

Marcelo Alvarenga chama a atenção para uma importante funcionalidade do sistema.

O índice do cartório é formado pelos nomes das pessoas que figuram nos contratos e que constam do banco de dados. Ao se pesquisar o nome de uma pessoa, o sistema localiza todos os documentos dos quais ela faça parte de alguma forma.

“Como a base de dados dos cartórios de TD e PJ é formada pelos

nomes das pessoas (TD) e pela denominação das pessoas jurídicas (PJ), além do índice nominal já disponível, o sistema desenvolveu também uma busca pelo objeto, ou seja, o bem móvel ou garantia oferecida. A partir de 2012, os cartórios da cidade de São Paulo e o de Santos começaram a constituir um banco de dados com os bens móveis oferecidos em garantia. É o caso dos bens dados em alienação fiduciária, que poderão ser pesquisados”.

Notificações e formalização de contratos online

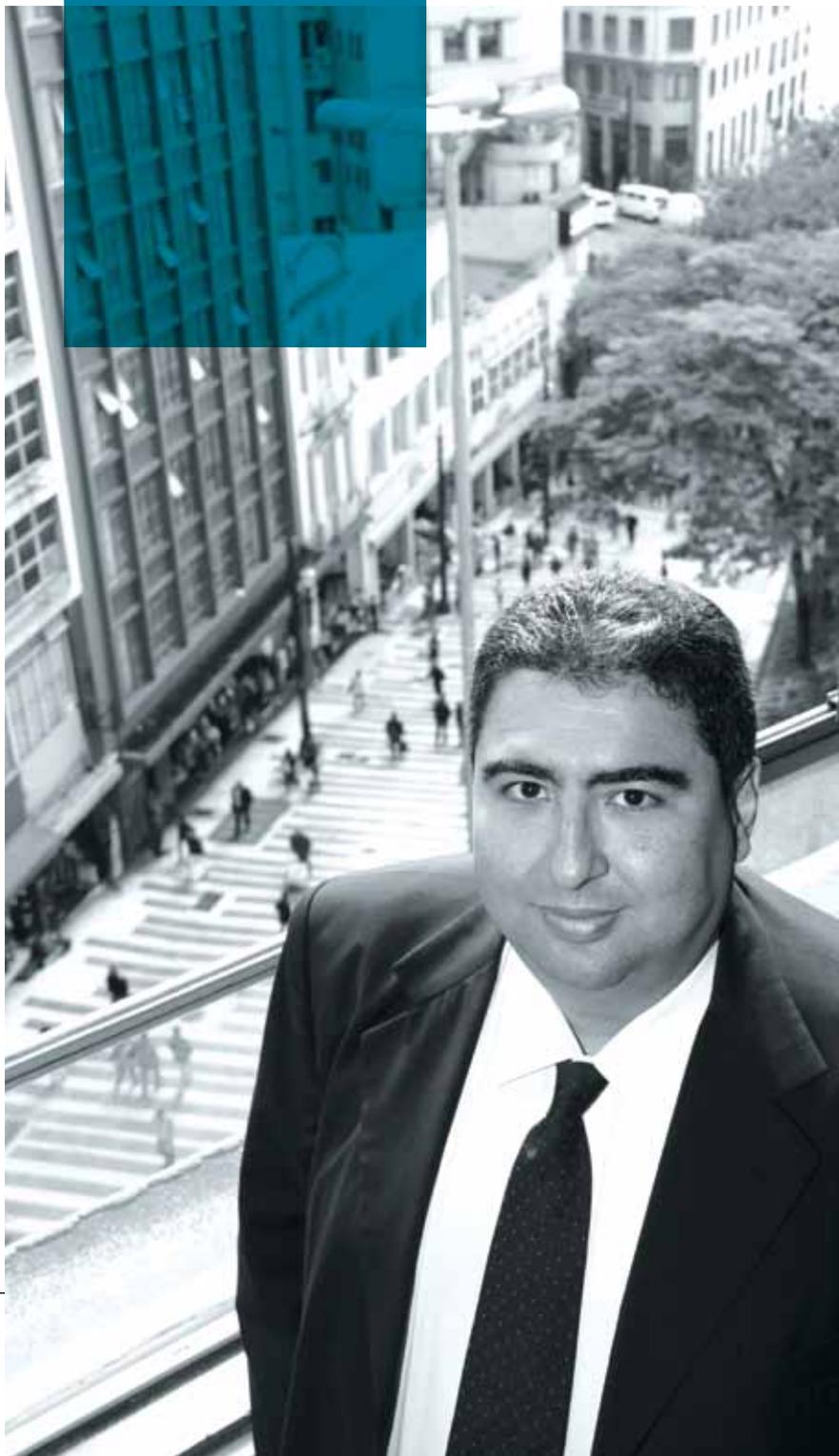
A entidade nacional dos cartórios de TD e PJ – Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil, IRTDPJ Brasil – está finalizando os testes de um portal onde qualquer interessado poderá enviar notificações digitais, formalizar contratos eletrônicos, solicitar certidões de documentos registrados, acompanhar e gerenciar documentos de condomínios, entre outros serviços.

O Portal RTD Brasil será administrado diretamente pelos cartórios para prestar serviços que atendam as necessidades dos usuários de TD e PJ, ainda com mais agilidade e eficiência, em total segurança.

“Em breve, todos os documentos que o cartório recebe no balcão poderão ser encaminhados pela internet mediante o uso de um certificado digital ICP-Brasil”, revela Marcelo Alvarenga.

Marcelo Alvarenga, oficial do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santos

Vista da Ladeira General Carneiro, no centro antigo de São Paulo



Quando a vida surpreende...

Diretivas antecipadas de vontade: a escolha do paciente é a que prevalece

Em muitos países as pessoas estão usando as diretivas antecipadas de vontade, ou testamento vital, para se precaverem em caso de perda da capacidade de manifestação. Os brasileiros também começam a usar esse documento para escolher o tipo de tratamento médico desejado, indicar um representante para gerir e administrar negócios e nomear procurador para quaisquer outros interesses. O Conselho Federal de Medicina estabeleceu critérios para definir os limites terapêuticos em caso de doença terminal.

Se a morte é certa, mais verdadeiro ainda nosso desejo de não pensar no destino inexorável, mas esperar que a finitude da existência se assemelhe a um tranquilo pôr de sol. No entanto, o fato de não se saber o que o futuro reserva a cada um e a possibilidade, hoje, quase ilimitada de prolongamento artificial da vida têm levado médicos e juristas a discutir questões que envolvem uma nova forma de encarar a morte a partir da vontade do paciente.

A plenária do Conselho Federal de Medicina aprovou a Resolução CFM 1.995/12, publicada no Diário Oficial de 31 de agosto de 2012, que estabelece os critérios para que o paciente possa definir com seu médico os limites terapêuticos em fase terminal de doença.

A entidade divulgou, ainda, nota esclarecedora a respeito da diferença entre a eutanásia – aceleração do processo de morte por meios artificiais –, que é crime e considerada antiética pelos médicos, e a ortotanásia,

abordada no Código de Ética e na Resolução CFM 1.805/06, validada pela Justiça, que desaconselha ações diagnósticas ou terapêuticas inúteis ou obstinadas em casos de doença incurável e terminal.

Escritura pública evita questionamentos na Justiça

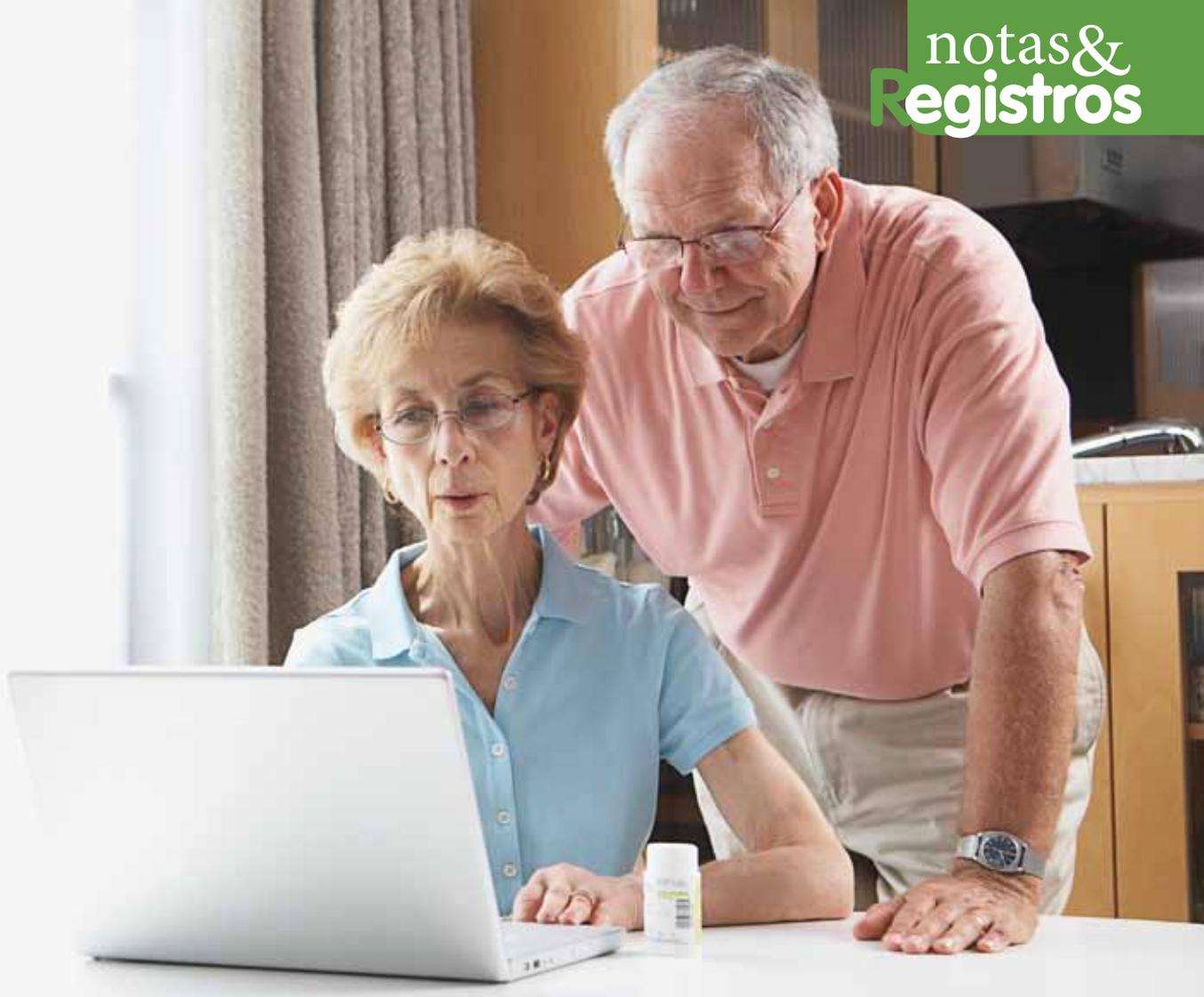
O programa Repórter Brasil *Online*, na TV Brasil (Empresa Brasil de Comunicação – EBC), chamou a atenção para essa resolução com a seguinte advertência: “o Conselho Federal de Medicina simplificou a forma do paciente com doença terminal recusar tratamento, mas o Ministério Público alerta: a nova regra dá margem a questionamentos na Justiça” (<http://tvbrasil.ebc.com.br/reporterbrasil/video/30929>; acesso em 17/09/2012).

A reportagem explica que, pela resolução, não é preciso documento assinado nem testemunhas, bastando que o paciente informe o médico que não está disposto a ser submetido a

tratamentos inúteis. No entanto, para o Ministério Público do Distrito Federal, consultado pela reportagem, o ideal é que o doente deixe sua vontade expressa por escrito para não correr o risco de não cumprimento em razão de eventual receio do médico de ser processado pela família.

A polêmica diz respeito ao parágrafo 4º, do artigo 2º, da Resolução CFM, que dispõe simplesmente: “o médico registrará, no prontuário, as diretivas antecipadas de vontade que lhe foram diretamente comunicadas pelo paciente”.

“Uma das formas de evitar problemas é recorrer a um cartório”, ensina o repórter André Carravilla (Brasília). “Qualquer cidadão com mais de 18 anos pode fazer uma escritura pública ou simplesmente reconhecer firma de um documento em que deixa claro que em caso de agravamento do quadro de saúde não quer ser mantido vivo com a ajuda de aparelhos nem submetido a tratamentos invasivos ou dolorosos”, conclui.



A vontade do paciente em primeiro lugar

Já constava no anterior Código de Ética Médica o direito de o paciente ter uma morte escolhida. Por meio de diretivas antecipadas de vontade (DAV) a pessoa já tinha o direito de optar por não ser ressuscitada nem mantida viva com o auxílio de máquinas.

Em vigor desde abril de 2010, o novo Código de Ética Médica dispõe, no capítulo V: “Nos casos de doença incurável e terminal, deve o médico oferecer todos os cuidados paliativos disponíveis sem empreender ações diagnósticas ou terapêuticas inúteis ou obstinadas, levando sempre em consideração a vontade expressa do paciente ou, na sua impossibilidade, a de seu representante legal” (art. 41, parágrafo único).

O CFM defende que o paciente deve ter autonomia para decidir o

tipo de assistência médica que deseja em caso de doença grave e incurável. Para a instituição, a melhor maneira de se garantir essa autonomia é por meio da diretiva antecipada de vontade (DAV), instrumento usado em países como Espanha, Holanda e Estados Unidos. Em Portugal, a DAV foi instituída em 16 de julho último, pela lei 25/2012, que regulamenta as diretivas antecipadas de vontade e cria o *Registo Nacional do Testamento Vital*, uma central encarregada de receptionar, registrar, organizar e manter atualizadas as informações relativas à DAV, que deve ser lavrada perante um tabelião.

No Estado de São Paulo, desde 1999, a Lei 10.241 dispõe que são direitos dos usuários dos serviços de saúde no Estado de São Paulo, “consentir ou recusar, de forma livre, vo-

luntária e esclarecida, com adequada informação, procedimentos diagnósticos ou terapêuticos a serem nele realizados” (art. 2º, VII); e “recusar tratamentos dolorosos ou extraordinários para tentar prolongar a vida” (art. 2º, XXIII). Conhecida como Lei Mário Covas, ela foi usada pelo próprio governador que a sancionou para recusar tratamento contra o câncer.

O enunciado 527, aprovado pela V Jornada de Direito Civil (2011), relativamente aos artigos 1.729 (parágrafo único) e 1.857 do nosso Código Civil, declara: “É válida a declaração de vontade expressa em documento autêntico, também chamado “testamento vital”, em que a pessoa estabelece disposições sobre o tipo de tratamento de saúde, ou não tratamento, que deseja no caso de se encontrar sem condições de manifestar a sua vontade”.

Escritura pública:

diretivas antecipadas de vontade com valor documental inequívoco

Segundo o médico *Carlos Vital Tavares Corrêa Lima*, 1º vice-presidente do Conselho Federal de Medicina (CFM) e coordenador da Câmara Técnica sobre a Terminalidade da Vida e Cuidados Paliativos, a melhor maneira de alguém garantir que terá autonomia para decidir o tipo de assistência médica que irá receber em caso de doença grave e incurável é “nomear um responsável para decisões pertinentes à assistência médica ou registrar, de forma a configurar-se como valor documental, as diretrizes que deverão ser seguidas nas circunstâncias de impossibilidade de expressão da vontade.”

“O CFM tem posição de respeito ao direito de autodeterminação dos indivíduos no processo irreversível de terminalidade da vida”, reafirma o médico.

Para ele, a chamada diretiva antecipada de vontade (DAV) mediante escritura pública feita em cartório “tem valor documental inequívoco de antecipação da vontade sobre os limites a serem reverenciados na assistência médica em caso de restrições de possibilidade de expressão ou de autonomia”.

“Os direitos da personalidade e a dignidade humana são prerrogativas fundamentais do estado democrático com alicerce na autonomia da vontade e devem permanecer no processo irreversível e terminal da vida”, lembra.

O Dr. Carlos Vital entende que por meio das diretivas antecipadas de vontade é possível esclarecer o posicionamento pessoal sobre os limites técnico-científicos a serem adotados no processo irreversível de terminalidade da vida.

Qual o limite da diretiva antecipada de vontade?



Carlos Vital Tavares Corrêa Lima,
1º vice-presidente do Conselho
Federal de Medicina

“O médico não poderá acatar determinações que lhe restrinjam a autonomia profissional nos casos de pacientes salváveis”, conclui.

A nova resolução do CFM deixa claro que “o médico deixará de levar em consideração as diretivas antecipadas de vontade do paciente ou representante que, em sua análise, estiverem em desacordo com os preceitos ditados pelo Código de Ética Médica” (Art. 2º, § 2º).

Manifestação escrita de vontade confere mais segurança ao negócio jurídico unilateral

O desembargador *Francisco Eduardo Loureiro*, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, explica que a manifestação da vontade do paciente ao médico não é solene nem exige forma sacramental. Portanto, a Resolução CFM 1.995/12 tem caráter vinculativo apenas em relação aos médicos, sujeitando-os a sanções disciplinares.

“Claro que a manifestação escrita de vontade confere mais segurança ao negócio jurídico unilateral, especialmente se for feita por escritura pública, imune ao risco de perda ou deterioração. Lembro que, ao contrário do que se afirma, a escritura não é de mera declaração, mas sim um negócio jurídico unilateral inter vivos, pois visa à produção de efeitos

jurídicos perante terceiros”, esclarece o desembargador.

Segundo ele, a manifestação de vontade do paciente pode ir além da negativa do prolongamento artificial da vida.

“Pode recusar-se a determinados tratamentos se estiver inconsciente, como, por exemplo, transfusões de sangue para os que seguem determinadas crenças. Pode também o paciente declarar o inverso, ou seja, que deseja o prolongamento máximo de sua vida, ainda que com tratamentos artificiais ou dolorosos.”

O desembargador alerta, porém, que o que não se admite é a manifestação de práticas que violam normas de ordem pública e são consideradas como não escritas, como a eutanásia.

No Brasil, falta uma legislação específica sobre a DAV?

“Determinados países se adiantaram e aprovaram leis a respeito do tema, regulando de modo detalhado a questão. No Brasil, existe projeto de lei em andamento no Congresso Nacional, mas sem expectativa de aprovação próxima. Sem dúvida, a edição de lei conferiria maior segurança à regulação dos interesses do paciente. Sabemos, porém, que o Congresso Nacional tem notória dificuldade em aprovar determinadas leis que tratam de direitos fundamentais polêmicos, como a morte digna. Basta lembrar os casos do aborto nos anencéfalos e das uniões homoafetivas que, à falta de lei, foram decididas pelo STF”

Fé pública do tabelião se traduz em mais garantia e segurança para a DAV

Com a edição da Resolução do Conselho Federal de Medicina, as discussões sobre as diretivas antecipadas de vontade ganharam relevância.

O presidente do Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB-CF), *Ubiratan Pereira Guimarães*, ressalta o papel fundamental do notário ao formalizar essa declaração de vontade das pessoas com o atributo de sua fé pública, que, “indiscutivelmente, se traduz em maior garantia e segurança tanto para o declarante quanto para o médico que tenha que observar a vontade de seu paciente. Nesse sentido o CNB-CF e suas seccionais, particularmente

a de São Paulo, têm se empenhado nas discussões e orientações para que todos os notários brasileiros possam atender adequadamente aos interessados em lavrar essa escritura declaratória.”

Para *Márcio Mesquita*, tabelião e diretor de notas da ANOREG/SP, desde 2010, com o novo Código de Ética Médica, a vontade do paciente já era determinante na eleição de quais os cuidados e ações diagnósticas ou terapêuticas deveriam ser oferecidas pelo médico. No entanto, a Resolução CFM 1.995/12 tornou mais claros os limites de tal determinação, criando uma zona de segurança maior para que o pro-

fissional de saúde possa atender a vontade do paciente, sem o risco de ser tido por negligente. “É interessante observar que a melhoria da qualidade de vida em nosso país, e o consequente aumento do acesso da população ao transporte aéreo, trouxe um crescimento da lavratura de atos de manifestação antecipada de vontade, sobretudo, para estabelecer diretivas acerca da indicação de um representante para gerir e administrar negócios bem como para nomear tutores para os filhos menores. Nessa última hipótese, a própria lei exige o instrumento público como requisito para a validade do ato”.

Orientação para médicos e familiares

em caso de incapacidade de manifestação da vontade

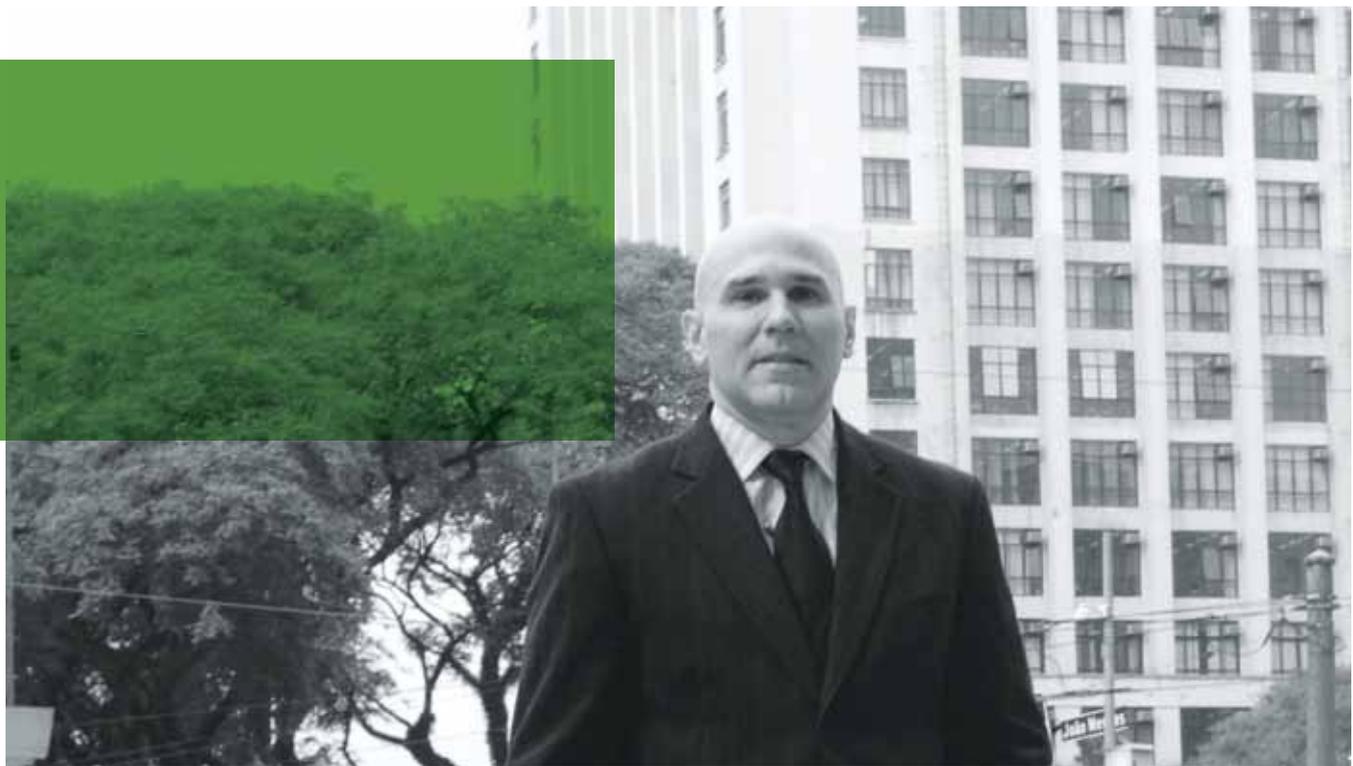


Foto: Carlos Petelinkar

O 26º tabelião de notas de São Paulo, *Paulo Roberto Gaiger Ferreira*, explica que “testamento vital” não é um testamento no sentido que o termo tem no Brasil.

“Em nossa legislação, o testamento é ato que só adquire eficácia após a morte do testador. O testamento vital, ou as diretivas antecipadas de vontade (DAV), como chamamos, é feito para ter eficácia enquanto o outorgante esteja vivo, mas incapacitado de manifestar sua vontade, de proteger e gerir seus interesses. No testamento, o testador dispõe de seus interesses para após a sua morte, enquanto na DAV, o outorgante protege os seus interesses e disciplina o seu tratamento de saúde em caso de perda da capacidade de manifestar a vontade”.

Testamento vital corresponde à tradução literal de *living will*, termo cunhado nos Estados Unidos em 1967.

Segundo o tabelião Paulo Ferreira, em outros países, o testamento vital é utilizado para determinar as diretrizes do tratamento de saúde e eleger um representante para fiscalizar e fazer cumprir essas diretrizes. “No Brasil, temos feito a DAV para isso e também para indicar um representante para gerir e administrar os negócios do outorgante, para nomear procurador para quaisquer interesses do outorgante e também para disciplinar o destino do corpo e exéquias”, relata.

Embora não exista, no Brasil, legislação específica sobre o testamento vital, o tabelião entende que isso

Paulo Roberto Gaiger Ferreira,
26º tabelião de notas de São Paulo

*Praça João Mendes,
em São Paulo*

não é essencial. As DAVs são feitas em São Paulo há anos e, nos últimos três anos, com mais frequência. “Elas podem ser um contrato acessório dos acordos de convivência afetiva e união estável, seja entre hetero ou homossexuais, e dos testamentos, ou ser um contrato principal, com foco exclusivamente no tratamento de saúde e administração dos bens enquanto não houver consciência e não sobrevier a morte”.

O tabelião é um profissional do direito dotado de fé pública (Lei 8.935/94, art. 3º), por isso os atos praticados por ele contam com a presunção jurídica de veracidade, ou

seja, presume-se que o conteúdo do documento seja verdadeiro até prova em contrário. Portanto, a DAV feita pelo tabelião dá certeza aos médicos da vontade inequívoca do paciente, o que evita discussões familiares ou mesmo a angústia decorrente de decisões médicas vitais para a saúde da pessoa. O paciente, por sua vez, tem a garantia de que não haverá dúvida sobre sua vontade manifestada.

Entre as cláusulas mais comuns

das diretivas antecipadas de vontade, o tabelião cita as decisões sobre tratamento de saúde; diretivas sobre a morte digna ou o prolongamento da vida; indicação de representante para acompanhar o tratamento de saúde e tomar decisões em casos omissos; indicação de representante para gerir e administrar os bens em caso de perda da consciência provisória e opção por sepultamento ou cremação.

Mas também há casos mais ra-

ros, como o de uma DAV feita por alguém que determinou que suas cinzas sejam transformadas em diamante. A pessoa em questão deixou a irmã encarregada de cumprir essa vontade e o diamante para a sobrinha – se ela quiser –, ou seja, o destino do diamante não importa tanto. Mais importante talvez, para a aspiração humana à imortalidade, é que um diamante é para sempre e pode eternizar o espaço à vida.

Resolução CFM nº 1.995/2012

(Publicada no D.O.U. de 31 de agosto de 2012, Seção I, p. 269-70)

Dispõe sobre as diretivas antecipadas de vontade dos pacientes.

O Conselho Federal de Medicina, no uso das atribuições conferidas pela Lei nº 3.268, de 30 de setembro de 1957, regulamentada pelo Decreto nº 44.045, de 19 de julho de 1958, e pela Lei nº 11.000, de 15 de dezembro de 2004, e

Considerando a necessidade, bem como a inexistência de regulamentação sobre diretivas antecipadas de vontade do paciente no contexto da ética médica brasileira;

Considerando a necessidade de disciplinar a conduta do médico em face das mesmas;

Considerando a atual relevância da questão da autonomia do paciente no contexto da relação médico-paciente, bem como sua interface com as diretivas antecipadas de vontade;

Considerando que, na prática profissional, os médicos podem defrontar-se com esta situação de ordem ética ainda não prevista nos atuais dispositivos éticos nacionais;

Considerando que os novos recursos tecnológicos permitem a adoção de medidas desproporcionais que prolongam o sofrimento do paciente em estado terminal, sem trazer benefícios, e que essas medidas podem ter sido antecipadamente rejeitadas pelo mesmo;

Considerando o decidido em reunião plenária de 9 de agosto de 2012,

Resolve:

Art. 1º Definir diretivas antecipadas de vontade como o conjunto de desejos, prévia e expressamente manifestados pelo paciente, sobre cuidados e tratamentos que quer, ou não, receber no momento em que estiver incapacitado de expressar, livre e autonomamente, sua vontade.

Art. 2º Nas decisões sobre cuidados e tratamentos de pacientes que se encontram incapazes de comunicar-se, ou de expressar de maneira livre e independente suas vontades, o médico

levará em consideração suas diretivas antecipadas de vontade.

§ 1º Caso o paciente tenha designado um representante para tal fim, suas informações serão levadas em consideração pelo médico.

§ 2º O médico deixará de levar em consideração as diretivas antecipadas de vontade do paciente ou representante que, em sua análise, estiverem em desacordo com os preceitos ditados pelo Código de Ética Médica.

§ 3º As diretivas antecipadas do paciente prevalecerão sobre qualquer outro parecer não médico, inclusive sobre os desejos dos familiares.

§ 4º O médico registrará, no prontuário, as diretivas antecipadas de vontade que lhe foram diretamente comunicadas pelo paciente.

§ 5º Não sendo conhecidas as diretivas antecipadas de vontade do paciente, nem havendo representante designado, familiares disponíveis ou falta de consenso entre estes, o médico recorrerá ao Comitê de Bioética da instituição, caso exista, ou, na falta deste, à Comissão de Ética Médica do hospital ou ao Conselho Regional e Federal de Medicina para fundamentar sua decisão sobre conflitos éticos, quando entender esta medida necessária e conveniente.

Art. 3º Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília-DF, 9 de agosto de 2012.

Roberto Luiz D'Ávila
Presidente

Henrique Batista e Silva
Secretário-geral



Rapidez e segurança

fazem do sistema brasileiro de registro de imóveis um dos melhores do mundo

Considerado modelo na América Latina, Europa e países asiáticos, o sistema brasileiro de notas e registros foi indicado pelo Banco Mundial como referência para a remodelação das instituições no Leste Europeu e, mais recentemente, passou a ser exemplo também para a China. A qualidade do nosso sistema chama a atenção em todo o mundo por reunir agilidade e segurança jurídica, mas ainda é bastante desconhecido no Brasil. Uma resolução do Banco Central, por exemplo, cria um sistema paralelo de registro de garantias imobiliárias por meio de instituições financeiras, modelo semelhante ao norte-americano.

O sistema norte-americano de registro de hipotecas costuma ser citado, no Brasil, como uma alternativa mais eficiente e ágil ao nosso sistema registral imobiliário.

Mito ou realidade?

As fraudes com imóveis são tão frequentes nos Estados Unidos que o próprio FBI divulgou um alerta em seu *site* para prevenir os cidadãos desavisados da ineficiência do sistema em impedir transferências mediante falsificações de todo tipo (http://www.fbi.gov/news/stories/2008/march/housestealing_032508 – acessado em 24/11/2012).

Quanto à agilidade, entidades financeiras norte-americanas criaram o Mortgage Electronic Registration System (MERS) para “simplificar o modo de criar, transferir e registrar a hipoteca sobre uma propriedade”. Esse processo simplificador seria a

causa das dificuldades de execução das hipotecas administradas pelo MERS e o mecanismo que permitiu a prática de empréstimos hipotecários predatórios e colaborou com a formação da bolha de títulos de crédito hipotecário nos EUA.

O procurador-geral de Nova York, Eric T. Schneiderman, processou, em fevereiro de 2012, o Bank of America, Wells Fargo e JPMorgan Chase, acusando-os de fraude no uso do sistema MERS, que segundo ele resultou em práticas enganosas e ilegais, incluindo documentos falsos em processos de execução hipotecária (*foreclosure*).

Uma recente medida do Banco Central do Brasil (Resolução 4.088/2011) assustou juristas e especialistas em Direito Registral Imobiliário, ao criar um sistema paralelo de registro de garantias imobiliárias,

“Numa execução hipotecária nos EUA, o credor tem obrigação de provar a titularidade de seu crédito mediante apresentação de toda a cadeia sucessória desde sua constituição original, ao passo que no Brasil basta uma certidão do Registro de Imóveis.”

por meio de instituições financeiras, utilizando-se de um modelo que em tudo se assemelha ao formato norte-americano de registro eletrônico.

Para falar sobre os dois modelos de registro imobiliário – brasileiro e norte-americano – convidamos dois grandes conhecedores desses sistemas: o desembargador do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, *Marcelo Guimarães Rodrigues*, especialista, professor e conferencista em Direito Notarial e Registral, e o vice-presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp) e 17º Oficial de Registro de Imóveis da cidade, *Francisco Ventura de Toledo*.

Agilidade com segurança jurídica

Os serviços eletrônicos prestados pelos cartórios brasileiros de Registro de Imóveis precederam a própria Lei 11.977/2009, que dispõe que os serviços de registros públicos disponibilizarão o *fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico*.

No Estado de São Paulo, os registradores imobiliários são pioneiros em disponibilizar serviços na internet por intermédio do portal da Arisp – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo. Sem sair de casa ou do escritório é possível pedir uma certidão digital – certidão de matrícula do imóvel ou do registro de pacto antenupcial expedida no formato eletrônico – e recebê-la em instantes. E também: solicitar certidão em papel e recebê-la pelo correio em três a cinco dias; consultar *online* o andamento do pedido e saber quando ficará pronto; visualizar instantaneamente a matrícula para pesquisar os dados de um imóvel, de seu proprietário e dos ônus registrados, quando não há necessidade da certidão atualizada; fazer uma consulta eletrônica para localizar imóveis em nome de devedores e outros direitos reais registrados; obter modelos de requerimentos para dar entrada nos pedidos de serviços etc.

Além de oferecer acesso ao público, os registradores de imóveis prestam importantes serviços pela internet diretamente às autoridades constituídas:

- Pelo portal *Ofício Eletrônico* – www.oficioeletronico.com.br –, os integrantes do Poder Judiciário e de órgãos públicos têm acesso *online* à base de dados dos cartórios de Registro de Imóveis. O sistema informa se constam imóveis registrados no nome pesquisado e em quais cartórios estão registrados. A consulta imediata a essas informações pelos juízes simplificou e tornou mais rápidos os processos de execução. O sistema foi desenvolvido para atender todo o território nacional. De 10 de maio de 2005, quando o sistema começou a funcionar, até 13 de novembro de 2012 foram feitas mais de 131 milhões de consultas.

- Implantado no Estado de São Paulo em junho de 2009, o sistema eletrônico *Penhora Online* possibilita a averbação de penhoras nos cartórios de Registro de Imóveis mediante o encaminhamento eletrônico do título judicial. O procedimento tradicional exigia que o advogado percorresse todos os cartórios para descobrir algum imóvel do devedor. Agora a pesquisa é feita pelos tribunais, eletronicamente, em questão de horas. Localizado o imóvel e feita a penhora, a execução fica garantida. Além da rapidez, o sistema proporciona segurança e efetividade à execução.

- A *Central de Indisponibilidade de Bens* digital foi criada para proporcionar mais celeridade nas comunicações das indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário e por autoridades administrativas aos cartórios de Registro de Imóveis. A ordem de indisponibilidade é inserida por essas autoridades e o sistema comunica os Registradores de Imóveis eletronicamente. O cartório registra a indisponibilidade pelo CPF ou CNPJ e informa, na Central, sobre as matrículas encontradas.

E o mais importante: todos esses sistemas eletrônicos, que estão facilitando o trabalho e obtendo eficiência e rapidez em grandes tribunais do país, foram desenvolvidos em parceria entre os registradores imobiliários e o Poder Judiciário do Estado de São Paulo, através de sua Corregedoria Geral da Justiça, com rigorosa observância a todos os dispositivos legais, preservando a segurança e a independência que um sistema eletrônico de registros deve ter.

Sistema brasileiro de registro de direitos é capaz de prevenir a ocorrência de crise sistêmica no mercado imobiliário

O mercado imobiliário é um poderoso gerador de crescimento e empregos que os governos procuram estimular. No Brasil, o ritmo acelerado da atividade imobiliária e a elevação de preços dos imóveis suscitaram preocupação com eventual formação de bolha como a que ocorreu nos Estados Unidos.

No que diz respeito ao sistema registral imobiliário brasileiro, a pergunta é se ele poderia atuar como agente moderador, de forma a prevenir uma crise futura no mercado.

Para o vice-presidente da Arisp, *Francisco Ventura de Toledo*, a valorização dos imóveis no Brasil vem ocorrendo por diversos fatores, como crédito mais barato, crescimento do PIB e dos salários, estabilidade econômica etc. “No entanto, as garantias imobiliárias que dão lastro aos créditos imobiliários são constituídas de forma segura”, argumenta, “uma vez que vigora em nosso país o sistema de registro de direitos. Esse sistema não pode impedir que haja uma valorização no preço dos imóveis, mas dá segurança a quem oferece crédito. De que forma? Mediante a fiscalização do cumprimento de diversos dispositivos legais que foram sendo criados ao longo do tempo para a proteção do cidadão. Os títulos apresentados a registro passam por prévia análise de

sua legalidade, uma espécie de saneamento. No Brasil, somente contratos que respeitem referidos dispositivos legais são registrados no cartório de Registro de Imóveis”.

Francisco Toledo aponta diferenças fundamentais entre os sistemas registrais imobiliários brasileiro e norte-americano, bem como entre o grau de segurança oferecido por eles.

“O sistema brasileiro é o de registro de direitos e o norte-americano é o de registro de documentos. No Brasil, nenhum registro é feito sem prévia análise da legalidade dos títulos apresentados. A confirmação relativa à existência e à titularidade do direito negociado é feita pelo registrador de imóveis. No sistema de registro de documentos essa verificação não ocorre. Por isso, numa execução hipotecária nos Estados Unidos, o credor tem a obrigação de provar a titularidade de seu crédito mediante apresentação de toda a cadeia sucessória de cessões que foram feitas desde o momento de sua constituição original, ao passo que no Brasil e em muitos países da Europa e da América Latina, onde funciona o sistema de registro de direitos, basta uma certidão do Registro de Imóveis para se fazer esse tipo de prova. As vantagens do nosso sistema são inegáveis.”

Graças a essas características, a proteção oferecida pelo sistema registral brasileiro é muito superior à do sistema norte-americano, como explica Francisco Toledo.

“Os problemas gerados pelo sistema norte-americano de registro de documentos na crise hipotecária daquele país foram bem descritos pelo registrador espanhol Fernando Méndez González no artigo ‘Mortgage gate: as incertezas sobre a exequibilidade das hipotecas geridas pelo Mortgage Electronic Registration System nos Estados Unidos’ (in *Registro Público de Imóveis Eletrônico – riscos e desafios*, Quinta Editorial, São Paulo, 2012, 167 p.)”

“González explica que algumas

entidades financeiras, entre as quais o Bank of America, criaram o Mortgage Electronic Registration System (MERS) com a justificativa de que se tratava de “[...] um sistema inovador que simplifica o modo de criar, vender e registrar a propriedade sobre uma hipoteca e sua gestão... Instituído pela indústria do financiamento imobiliário... elimina a necessidade de documentar e registrar as cessões de créditos hipotecários...” “O MERS foi criado com o propósito de evitar as exigências de documentação e registro das cessões de crédito hipotecário”.

Na verdade, o tal processo inovador e simplificador seria a causa das dificuldades de execução das hipotecas administradas pelo MERS; o mecanismo que permitiu uma prática de empréstimos hipotecários predatórios e a bolha de títulos de crédito hipotecário, para o que era muito conveniente ocultar as titularidades hipotecárias reais por trás de um véu de opacidade, de acordo com que o alegam os investidores nesses títulos nas demandas que estão apresentando e nas quais reclamam a devolução do dinheiro investido.” (p. 52/53)

Como evitar que o mesmo aconteça no Brasil?

Segundo Francisco Toledo, é importante que nossas autoridades conheçam essas experiências traumáticas para evitar que ocorram aqui.

“A falta de regulação do sistema de registros norte-americano permitiu que fraudes ocorressem e que imperasse uma desorganização geral nas cessões de crédito hipotecário. O curso de que se tratava de um sistema inovador e simples, como sendo uma grande vantagem caiu por terra quando a bolha imobiliária estourou e os créditos tiveram que ser executados. Em seu trabalho, González faz referência a um artigo do prêmio Nobel de Economia, Paul Krugman, publicado no Wall Street Journal, e esclarece que “tudo isso desembocou numa situação que Krugman denominou *The Mortgage Morass*,

“A execução extrajudicial nas alienações fiduciárias de imóveis permitiu grande celeridade na recuperação dos créditos inadimplidos, o que tem incentivado os bancos a voltarem a atuar fortemente no crédito imobiliário, com evidente ganho para o País.”

algo assim como um atoleiro hipotecário, equivale a dizer, uma situação na qual os direitos de propriedade se acham envolvidos nas mais absolutas das confusões, porque quem afirma ser seu titular não pode demonstrá-lo. Para Krugman, os excessos de anos de bolhas criaram um atoleiro legal, em que os direitos de propriedade estão mal definidos porque ninguém tem a documentação adequada. ‘E onde não há claros direitos de propriedade, é a função do governo criá-los’, explica.”(p.70)

Por que não está sendo possível se executar cessões de crédito hipotecário registradas no MERS?

Francisco Toledo comenta que isso acontece em razão da característica do sistema de registro de documentos adotado pelos Estados Unidos.

“A cadeia de cessões do sistema MERS deve ser provada por quem se apresenta como o atual titular de um crédito hipotecário. Quando demandado a comprovar toda a cadeia de titularidades dos créditos hipotecários que administrava, o sistema eletrônico de registros norte-americano teve diversas execuções julgadas extintas pela impossibilidade de se apontar, com força jurídica, quem realmente teria direito a cobrar o crédito inadimplido. González traz exemplos reais de casos emblemáticos de dificuldades processuais encontradas pelo credor para comprovar a titularidade de seu crédito com base apenas nas informações fornecidas pelo MERS.”

“O New York Times divulgou que o Supremo Tribunal de Arkansas decidiu, em 2010, que o MERS não pode apresentar o processo de execução, pois ele não faz ou atende a qualquer empréstimo. Divulgou também que, em fevereiro de 2011, em Utah, um juiz local permitiu que um proprietário rasgasse a sua hipoteca e fosse embora livre de sua dívida. MERS tinha reivindicado a titularidade da hipoteca, mas o juiz não reconheceu a sua legitimidade.”

Diversas decisões judiciais nesse sentido estão sendo proferidas em outros tribunais norte-americanos.

Na verdade, o que a crise hipotecária norte-americana evidenciou é que não existe mágica em sistemas de registros. Um sistema que se preocupa apenas com agilidade e redução de custos acaba por abrir mão da segurança jurídica. A confusão entre credores e gestores também não pode ocorrer, como se observou no MERS, pois afasta a imparcialidade que qualquer sistema registrário deve ostentar.

González relata que em decorrência da dificuldade na recuperação dos créditos inadimplidos, em razão das deficiências nos registros das cessões das hipotecas, os investidores estão agora processando o MERS, que securitizou os créditos hipotecários, mas depois, com as cessões, ocultou os titulares delas em seus registros. As hipotecas passaram a ser registradas sempre em nome do MERS, escondendo os nomes dos diversos titulares das transmissões ocorridas, fraudando-se o escopo desses registros de dar conhecimento de todos os negócios sobre os imóveis, o que facilitou a explosão de uma prática de empréstimos predatórios – *subprime*. Antes do MERS não era possível para as entidades financeiras ocultar dos reguladores governamentais a extensão do risco de perdas financeiras como consequência das práticas de empréstimos predatórios residenciais, bem como da revenda e securitização fraudulenta desses empréstimos, entre outros controles. O Banco Central Americano (Federal Reserve) anunciou um programa de 40 bilhões de dólares por mês para a compra de títulos lastreados em hipotecas, provavelmente na tentativa de impedir uma crise de proporções não administráveis. A análise de Fernando Méndez González nos leva a imaginar que um calote generalizado, decorrente da impossibilidade jurídica de se executar esses créditos hipotecá-



Francisco Ventura de Toledo,
oficial do 17º Registro de Imóveis

Rua Japurá, no bairro Bela Vista,
em São Paulo

e escrituras eletrônicas, o que representa uma verdadeira revolução digital. Está previsto em lei que todos os cartórios de Registros de Imóveis do país deverão estar prontos para operar eletronicamente a partir de 2014. O concurso público para a titularidade dos cartórios, eleito como única forma de acesso a essa função pelo constituinte de 1988, está sendo promovido em todo o país”, informa.

A transferência de certas funções judiciais para os registradores de imóveis está desafogando o sobrecarregado Poder Judiciário e agilizando os serviços.

“A execução extrajudicial nas alienações fiduciárias de imóveis permitiu grande celeridade na recuperação dos créditos inadimplidos, o que tem incentivado os bancos a voltarem a atuar fortemente no crédito imobiliário, com evidente ganho para o País. As retificações administrativas de registro, que recentemente passaram a ser feitas pelos registradores imobiliários, possibilitaram a regularização dos imóveis em prazo bem menor do que ocorria na Justiça, aumentando significativamente o número de novos empreendimentos imobiliários nos últimos anos”, relata Francisco Toledo.

A desjudicialização dessas funções certamente colaborou para o boom imobiliário que assistimos no Brasil, o que demonstra o acerto do legislador ao apostar em modelo consagrado mundialmente, como nosso atual sistema de registro de imóveis.

“A função social do Registro de Imóveis também está em constante ampliação, como podemos observar com a aprovação da Lei 11.977/2009, que permitiu ao registrador promover a demarcação urbanística e a usucapião administrativa, em sua atuação na regularização fundiária”, conclui Francisco Toledo.

rios, não é impossível de ocorrer nos Estados Unidos graças a um sistema de registros falho e inseguro.

Sistema brasileiro de registro atende mercado imobiliário com rapidez e segurança

Em face dessa terrível experiência dos EUA com o registro público de imóveis eletrônico, como o sistema registral imobiliário brasileiro pode se modernizar sem perda de segurança na comercialização de imóveis?

Francisco Toledo explica que o sistema brasileiro de registro de imóveis já está sendo modernizado sem alterações na essência da atividade, que visa, primordialmente, à segurança

jurídica do comércio imobiliário. É o caso da informatização e da disponibilização dos serviços eletrônicos por meio da internet, como descrito anteriormente, no item “Agilidade com segurança jurídica”, uma vez que tudo é feito com o acompanhamento do Poder Judiciário e administrado por oficiais concursados.

“No Estado de São Paulo, todos os cartórios de Registro de Imóveis estão interligados eletronicamente. Qualquer informação sobre um registro ou um imóvel pode ser solicitada pela internet. As certidões eletrônicas são fornecidas no tempo máximo de duas horas. Em breve estaremos recepcionando contratos

Opacidade do registro

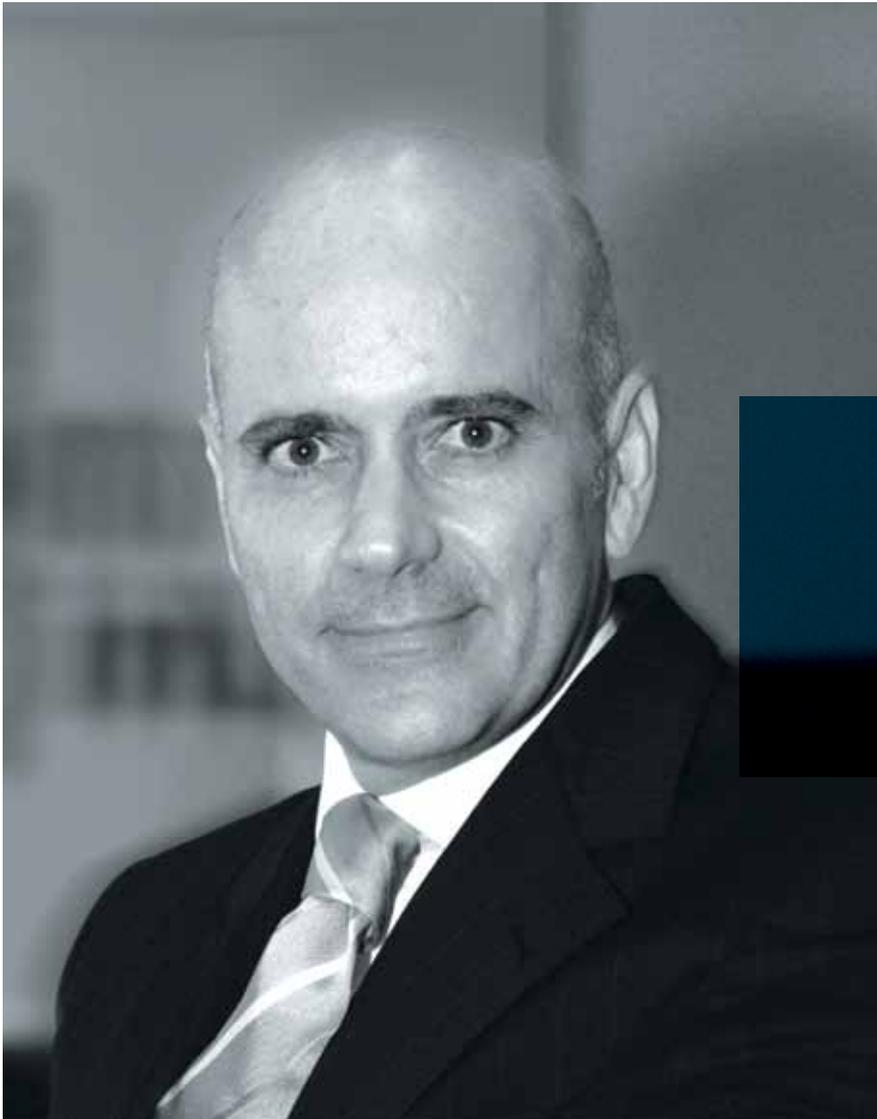
é sinônimo de insegurança jurídica nos EUA

O desembargador do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, *Marcelo Guimarães Rodrigues*, é especialista, professor e conferencista em Direito Notarial e Registral, membro da Comissão de Direito Notarial da Escuela Judicial de Latino America – EJAL e membro do Conselho Editorial da Revista de Direito Imobiliário – RDI (RT). Preocupado com os riscos à segurança jurídica que pode trazer um sistema de registros semelhante àquele que provocou a crise de crédito no setor hipotecário americano, o desembargador concedeu esta entrevista a *Cartório Hoje*.

C *H – Em artigo publicado no site Consultor Jurídico, o senhor observou a fragilidade do mercado hipotecário dos Estados Unidos, que estaria na origem da crise de crédito iniciada em 2007 no setor hipotecário americano (subprime), crise essa que se alastrou, afetando os principais mercados financeiros do mundo. O senhor apontou a falta de um bom e seguro sistema registral como a questão central do problema. Quais as principais características do sistema registral brasileiro que o tornam mais seguro em relação ao sistema americano?*

Des. Marcelo G. Rodrigues – O sistema de publicidade registral brasileiro está ancorado em dois princípios fundamentais à promoção da segurança jurídica: 1) o do trato sucessivo que, por sua vez, acha-se umbilicalmente ligado ao da especialidade (objetiva e subjetiva); 2) o da fé pública ou, mais precisamente, no caso brasileiro, da presunção (art. 1.247 CC 2002). Ambos se apresentam como molas mestras de todo o sis-

tema, base sobre a qual é depositada a confiança da população. O registro no Brasil, em regra, constitui direitos, a exemplo do sistema germano que lhe serviu de inspiração, estruturado com base na teoria do título e modo, vale dizer, título e registro propriamente dito (art. 1.245 e seus parágrafos, CC 2002). É certo que passados quase quarenta anos da edição da Lei 6.015, nos vemos, ainda, dependentes da implantação do cadastro imobiliário, tarefa a ser cumprida pelos municípios, não apenas, diga-se com ênfase, para incrementar a arrecadação, mas, sobretudo para promover a indispensável interconexão com o registro de direitos. Ainda assim, existe segurança de que somente pode alienar e constituir ônus reais quem seja o proprietário do imóvel, da mesma forma que somente ele registra o seu título (art. 1.420, CC 2002). No Brasil, assim como sucede na Alemanha, Espanha e Inglaterra, entre outros países, a inscrição confirma a titularidade de direitos, gera



oponibilidade. Além disso, constitui poder-dever do oficial registrador, no pessoal exercício de seu juízo prudencial, proceder à filtragem dos títulos cujo acesso ao álbum imobiliário é pretendido, tarefa a que se desincumbe com a prerrogativa da independência que a lei lhe confere. Tal não ocorre, necessariamente, no sistema estadunidense, onde, pela conjugação de determinados fatores – uns históricos, outros circunstanciais – seja pela assimetria das legislações estaduais, seja pela pressão de poderosas instituições financeiras, seja ainda pela política do governo federal, as mutações jurídico-reais

nem sempre são submetidas, como deveriam, ao crivo da publicidade registral estatal. Ou mesmo, quando efetivadas, nem sempre o são na circunscrição territorial do imóvel. Mais do que oneração dos custos das transações, por força de caríssimas e demoradas diligências e pesquisas no afã de resgatar a cadeia dominial do imóvel, a opacidade e ambiguidade dessas inscrições são sinônimo de insegurança jurídica.

CH – *O sistema norte-americano de registro de hipotecas costuma ser citado, no Brasil, como uma alternativa mais eficiente e barata ao nosso siste-*

ma registral imobiliário. No entanto, as fraudes são tão frequentes nos Estados Unidos que levaram o próprio FBI a divulgar um alerta em seu site para prevenir os cidadãos. O sistema do notariado latino, adotado pelo Brasil, é seguido por dezenas de países e se tornou modelo de segurança jurídica para a América Latina, Europa e países asiáticos. Também foi indicado pelo Banco Mundial como referência para o Leste Europeu e despertou o interesse da China, cujos representantes vieram ao Brasil conhecer seu funcionamento. Como entender a preferência de alguns – entre eles economistas, advogados e professores – por um sistema como o norte-americano, cuja ineficácia e insegurança culminaram numa crise de crédito do setor hipotecário que contaminou globalmente os mercados financeiros e levou o governo dos EUA a processar bancos e instituições financeiras, acusando-os de fraudes e manipulações?

Des. Marcelo G. Rodrigues – É fato, segundo dados estatísticos divulga-

“Nos países que adotam o sistema notariado do tipo latino, como o Brasil, o custo do Poder Judiciário é, em média, cerca de 7 vezes menor: 0,5% do PIB contra 3,5% do PIB, em relação aos países que utilizam outras modalidades de organização e função notarial.”

dos pelo Banco Mundial, nos países que adotam o sistema notariado do tipo latino, como o Brasil, por exemplo, o custo do Poder Judiciário é, em média, cerca de sete vezes menor: 0,5% do PIB contra 3,5% do PIB, em relação aos países que utilizam outras modalidades de organização e função notarial. Os benefícios alcançados são evidentes e expressivos, em termos de desoneração dos custos das transações, segurança jurídica e pacificação social, em que pese aparentemente ainda ignoradas tais vantagens, não apenas por parte expressiva da população, como também de variados profissionais, mesmo do direito. Lado outro, manifestar preferência por um sistema de registro como o norte-americano, em que não há registro de direitos, apenas de documentos de transações (= sem reconhecimento da existência e propriedade de direito algum), muitas vezes efetivados tais registros no âmbito das próprias instituições financeiras (= à mercê e controle de interesses nem sempre legítimos e transparentes e, invariavelmente, não fiscalizados, do mercado) demonstra, a um só tempo, um tipo ainda arraigado de provincianismo colonial crônico, profundo desconhecimento sobre os fundamentos que justificam a implementação e funcionamento de um sistema confiável de registros públicos (que pressupõe seja instrumentalizado na esfera do poder soberano do Estado) ou, até mesmo, a existência de objetivos não revelados.

CH – A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, ARISP, acaba de lançar o livro Registro Público de Imóveis Eletrônico – riscos e desafios (Quinta Editorial, São Paulo, 2012, 167 p.), que inclui um artigo do registrador espanhol Fernando Méndez González, especialista em sistemas registrares que foi consultor do Banco Mundial. González examina o sistema norte-americano de publicidade dos direitos relativos às garan-

tias reais, que migrou de tradicionais sistemas registrares da administração pública para o interior de instituições financeiras, sob o argumento da necessidade de ganho de agilidade e economia de custos. Na verdade, segundo o autor, novos custos se impuseram. Além disso, as instituições bancárias criaram um sistema de registro eletrônico sem a publicidade dos registros públicos. Agora, em face da crise do sistema e das execuções hipotecárias, não há informações disponíveis. Onde estaria a falha desse sistema que se apresentou como inovador e simplificador no “modo de criar, vender e registrar a propriedade sobre uma hipoteca e sua gestão”?

MERS eliminou a transparência que deve nortear o processo de tráfico hipotecário

Des. Marcelo G. Rodrigues – Até onde se sabe – e o estudo do professor e registrador espanhol Fernando Méndez González traz significativa contribuição para entendermos esse fenômeno da sociedade pós-moderna, traduzido, sobretudo, na crise das *mortgages* (relação bilateral) e dos *deed of trust* (relação trilateral), sejam eles *subprimes*, mas abarcando até mesmo os créditos ditos *primes*, que teve início em 2007, acarretando a bancarrota do banco de investimentos Lehman Brothers, no dia 15 de setembro de 2008 – essa crise acha-se ainda longe de uma solução definitiva. Por diferentes razões, notadamente após a Segunda Guerra Mundial, o crescimento do mercado secundário hipotecário, no âmbito nacional, emitiu sinais cada vez mais consistentes de que o Sistema de Registro da Propriedade (*Land Recording*) não proporcionava um nível de

segurança jurídica uniforme. O que sucedeu foi a criação de um mecanismo paliativo que consistia na exigência de uma apólice de seguro para o prestamista, permitindo a venda ou cessão de hipotecas que, na origem, apresentavam diferentes níveis de segurança. O forte desenvolvimento e propagação desse mercado secundário de títulos tornou rapidamente obsoleto o sistema de registro da propriedade, até então manual (=tinta e caneta) e desigual nos diferentes condados, desvinculando-o, ainda, do condado do prestatário, base material de um sistema de publicidade registral imobiliária que se preste a conferir segurança jurídica. Lado outro, o empréstimo hipotecário pode transferir-se dezenas de vezes entre os vários bancos daquele país, dado que, no decorrer dos anos, a indústria financeira desenvolveu um processo de transferências ou cessões eletrônicas de créditos hipotecários, de forma a evitar os registros nas repartições registras dos diferentes condados. Tal mecanismo é denominado de Mortgage Electronic Registration Systems – MERS, ou simplesmente, “registro automático”, concebido e largamente utilizado, sem modificar-se a lei, em exclusivo proveito dos interesses imediatistas da indústria do financiamento hipotecário e propalado como um “sistema inovador que simplifica o modo de criar, vender e registrar a propriedade sobre uma hipoteca e sua gestão” (sic). Trata-se de um registro privado, por meio do qual não é dado ao devedor conhecer-lhe o conteúdo. Em outras palavras, elaborado com o propósito de evitar as exigências de documentação e registro das cessões de crédito imobiliário. Os problemas começam quando os devedores deixam de pagar e os credores querem executar suas “hipotecas”. Daí resulta a causa das dificuldades – senão da impossibilidade – de execução das hipotecas administradas pelo denominado MERS, precipuamente desse

“processo inovador de simplificação” ao extremo, potencializador que foi, e ainda o é, da prática de empréstimos hipotecários predatórios e da bolha de títulos de créditos hipotecários, dado que administra 65 milhões de hipotecas, cerca de metade das que vigoram nos EUA. Por ele, restou eliminada a transparência que deve nortear todo o processo de tráfico hipotecário, impedindo ainda o devedor de saber, a cada momento, quem é o seu credor. O que parece ainda pior, em muitos casos o MERS surge nos registros públicos como credor hipotecário, mas, em verdade, não passa de um *nominee*, ou seja, um encarregado pelo legítimo credor como beneficiário de eventuais direitos de cessão hipotecária futura. Significa dizer, rompe-se a cadeia de títulos. Contudo, o estrago não termina nisso. Pressionado, o MERS recorreu aos *services* os quais empregaram seus funcionários àquele com o fito de assinarem declarações autenticadas – *affidavits* – com o propósito de fazer prova diante dos tribunais declarando que a *promissory note* que confirma a titularidade do empréstimo se extraviou e que o prestamista tem legitimidade para executar o empréstimo hipotecário que eles administravam. Sucede que quando interrogados na Corte, muitos desses certificadores confessaram que nunca leram as declarações autenticadas que assinaram. Alguns disseram que chegaram a assinar, nessas circunstâncias, cerca de 24 mil *affidavits* mensais!

CH – O Banco Central do Brasil criou o Registro de Garantias Constituídas Sobre Veículos Automotores ou Imóveis (Resolução 4.088, de 2011). Segundo o jornal *Folha de S. Paulo* (25/5/2012, p. A8), “Os bancos já têm um registro próprio, mas que não é unificado nem controlado pelo BC. Agora, o registro terá que ser feito em entidades como BM&F e a Cetip (Central de Custódia e de Liquidação

Financeira de Títulos)”.

Seria esse o início de um processo de substituição do sistema registral brasileiro pelo modelo que vigora nos EUA?

Des. Marcelo G. Rodrigues – Surpreendentemente, aqui e ali, de forma incipiente parece surgir um movimento similar no Brasil, no sentido de vender facilidades, as quais, na prática, se revelarão profundamente perniciosas à segurança jurídica.

CH – Em outro artigo publicado no livro *Registro Público de Imóveis Eletrônico – riscos e desafios*, o registrador imobiliário Sérgio Jacomino fala do “progressivo esvaziamento das funções tradicionais do registro público de imóveis pátrio pela inauguração de mecanismos extravagantes de arquivamento de contratos e de publicidade de situações jurídicas deles oriundas com a criação de registros eletrônicos privados, custodiados e bancados pelos próprios agentes financeiros – o que representa, como se viu, um sério risco à segurança jurídica”.

“A dispensa do registro da propriedade e de suas mutações substanciais é a porta aberta para a fraude e a desestruturação do sistema de registro imobiliário no Brasil – vale dizer, do sistema de segurança jurídica”.

Des. Marcelo G. Rodrigues – Vejo isso com preocupação. Rui Barbosa já ensinava, do alto de sua sapiência, que

“Toda a restrição à publicidade importa, logo, em embaraço de circulação. Dela depende inteiramente a higiene dos povos e o saneamento dos governos.”

A segurança jurídica não prescinde de um confiável e transparente sistema de registro público das transações, até para que se saiba com precisão quem é o verdadeiro proprietário do direito e, uma vez cedido o crédito, promova-se a publicidade contínua e atualizada da situação jurídica do imóvel, base da garantia real.

Casamento civil entre pessoas do mesmo sexo: **todos iguais perante a lei**

O Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade paulista de Jacareí registrou, pela primeira vez na história do Brasil, um casamento civil homoafetivo, graças à decisão do juiz da 2ª Vara da Família e das Sucessões, após parecer favorável do representante do Ministério Público. Muitas vezes os cartórios precisam enfrentar situações como essa, ao serem procurados para atender necessidades sociais ainda não autorizadas legalmente ou completamente sedimentadas.

Talvez a maioria das pessoas no mundo ainda se pergunte por que os homossexuais querem casar. Interpelados por repórteres, estudiosos e cientistas, eles respondem: para celebrar compromisso solene de mútua vinculação; constituir família; formar sociedade familiar que compreenda os seus bens; formalizar compromisso mútuo de respeito, coabitação e assistência. E para que a família que vão formar seja reconhecida pela sociedade e tenha plena eficácia jurídica. Enfim, pelos mesmos motivos pelos quais todas as pessoas se casam.

Ao institucionalizar uma realidade social, o casamento civil homoafetivo pode contribuir para a redução dos casos de manifestações de discriminação, homofobia e violência. Filhos de casais do mesmo sexo também podem ser beneficia-

dos por uma união legalmente reconhecida e apoiada por instituições sociais.

Em 2010, a Argentina tornou-se o primeiro país da América Latina a autorizar o casamento homoafetivo, já então permitido em Holanda, Bélgica, Espanha, Canadá, África do Sul, Noruega, Suécia, Portugal e Islândia.

Nos Estados Unidos, documentos judiciais de ações movidas por associações científicas afirmam que a proibição do casamento homoafetivo estigmatiza os homossexuais, bem como estimula a discriminação pública contra eles.

Em entrevista à rede de televisão ABC News (9/5/2012), Barack Obama foi o primeiro presidente americano a se manifestar favoravelmente ao casamento entre pessoas do mesmo sexo.



O PLS 612/2011 da senadora Marta Suplicy tenta transformar em lei os entendimentos do STF e do STJ, alterando o CC para permitir o reconhecimento legal da união estável entre pessoas do mesmo sexo e convertê-la em casamento.

No Brasil: STF enfrenta a polêmica

Em maio de 2011, o Supremo Tribunal Federal (STF) reconheceu a união civil entre homossexuais. Os ministros concordaram que, em face da falta de definição sobre o tema no Congresso Nacional, não podem ser negados os direitos civis de casais do mesmo sexo. A sentença se refere à união estável e não ao casamento civil.

Um mês depois, o posicionamento do STF abriu caminho para outra decisão inédita no País. Em junho de 2011, o Tribunal de Justiça de São Paulo converteu uma união civil homoafetiva em casamento. Luiz André Rezende Moresi e José Sérgio Santos de Sousa formam o primeiro casal de pessoas do mesmo sexo oficialmente casadas, graças à decisão proferida pelo juiz Fernando Henrique Pinto, da 2ª Vara da Família e das Sucessões de Jacareí, após parecer favorável do Promotor de Justiça José Luiz Bednarski, representante do Ministério Público. O Cartório de Registro Civil da cidade paulista emitiu, pela primeira vez no Brasil, uma certidão de casamento civil para um casal homossexual.

Finalmente, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) também proferiu importante decisão, em outubro de 2011, reconhecendo o casamento de duas mulheres no Rio Grande do Sul (Recurso Especial nº 1.183.378/RS, relatado pelo Ministro Luis Felipe Salomão).

A Constituição Federal (art. 226) e o Código Civil (art. 1.723) reconhecem a união estável entre homem e mulher com direito a herança, declaração compartilhada do Imposto de Renda e pensão por morte ou sepa-

ração. Embora não conste dispositivo sobre casais homoafetivos, a dignidade da pessoa humana, o direito à liberdade e à igualdade e a proibição à discriminação também são princípios constitucionais.

Mesmo assim, a questão pode permanecer controversa no País enquanto não houver lei autorizando o casamento civil homoafetivo. Tanto a manifestação do Ministério Público pode ser desfavorável quanto o juiz negar o pedido para a conversão da união estável em casamento. Por isso, foi importante o julgamento de um recurso pelo Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, em 31 de maio de 2012, que deferiu, por unanimidade, o casamento entre pessoas do mesmo sexo (recurso nº 0034412-55.2011.8.26.0071; DJE de 06/07/2012). Na prática, esse e outros julgamentos do CSM paulista no mesmo sentido uniformizaram a matéria no Estado.

Aprovado na Comissão de Direitos Humanos do Senado (24/05/2012), o PLS 612/2011 da senadora Marta Suplicy tenta transformar em lei os entendimentos do STF e do STJ, alterando o Código Civil para permitir o reconhecimento legal da união estável entre pessoas do mesmo sexo (art. 1.723) e a conversão dessa união estável em casamento (art. 1.726) mediante requerimento ao oficial do Registro Civil de Pessoas Naturais. Antes de ser transformado em lei, o projeto ainda precisa passar pela Comissão de Constituição e Justiça, pelo plenário do Senado e pela Câmara dos Deputados.



Luiz André Rezende Moresi e José Sérgio Santos de Sousa

Em frente ao Registro Civil das Pessoas Naturais de Jacareí, na Praça dos Três Poderes

Justiça e cartórios acompanham a mudança de mentalidade

Luiz André Rezende Moresi é presidente da ONG Revida, de Direitos Humanos e Cidadania LGBT do Vale do Paraíba. Ele e José Sérgio Santos de Sousa fazem parte do Fórum Paulista LGBT e também da entidade nacional. Por isso acompanham o movimento e sabem que muitos outros casamentos homoafetivos estão sendo realizados na região e em todo o País.

Quando a decisão do STF reconheceu a união civil entre homossexuais, o movimento LGBT passou a discutir a possibilidade do casamento civil homoafetivo. Quatro casais deram entrada no pedido de conversão da união estável em casamento, entre eles Luiz André e Sérgio. O casal de Jacareí

foi o primeiro a obter decisão judicial favorável.

“Também fomos os primeiros da região a fazer escritura pública de união estável logo depois da decisão do STF. Mesmo assim não tínhamos todos os direitos garantidos. Não mudamos o estado civil, não tínhamos certidão de casamento, não podíamos adotar o sobrenome um do outro nem éramos reconhecidos como casados. Por isso resolvemos tentar a conversão de união estável em casamento civil”, resume Luiz André.

E conta que o oficial do Registro Civil de Pessoas Naturais de Jacareí foi muito solícito em ajudá-los e entrou em contato com o promotor de Jus-

tiça, José Luiz Bednarski, que depois deu parecer favorável ao pedido.

Para o casal, outra “bela surpresa” foi a sentença do juiz Fernando Henrique Pinto.

“Assim que saiu a decisão favorável, o oficial do cartório, Marcelo Salaroli de Oliveira, perguntou se autorizávamos a divulgação dos nossos nomes. E nós quisemos dar toda essa visibilidade ao nosso casamento porque foi uma conquista muito grande para os casais homoafetivos e, também, para ajudar outros casais que desejam se casar para garantir seus direitos”.

Luiz André entende que os casamentos homoafetivos contribuem para a mudança de mentalidade, por

Uma nova página na construção do direito civil no Brasil

isso o casal não se escondeu da imprensa. “É uma forma de dialogar com a sociedade. O casamento é um direito nosso, somos todos iguais e temos que ter os mesmos direitos”.

“Também não precisávamos adotar o sobrenome um do outro”, diz Sérgio. “Alterar todos os documentos dá muito trabalho, mas fizemos isso pelo simbolismo de unir as famílias Sousa e Moresi para formar a família Sousa Moresi e deixar claro que nós somos sim uma família”.

Embora o Brasil esteja na lista dos primeiros países a ter o casamento civil homoafetivo, ele foi conquistado por decisão judicial e não por legislação.

“Realizamos o nosso sonho, mas vamos continuar lutando para que o casamento homoafetivo se torne lei e conste na Constituição”, diz Luiz André. “Queremos que o casamento seja igualitário e que as pessoas possam se casar, independentemente de sua orientação sexual”.

Hoje, depois de seguidas decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo favoráveis à conversão da união estável em casamento de pessoas do mesmo sexo, essa questão ficou resolvida no Estado. De acordo com a Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73, art. 67), o casamento deve ser realizado na comarca de “residência de um dos nubentes”; não há a possibilidade de alguém se casar na cidade vizinha.

“Felizmente, temos a Justiça e os cartórios acompanhando a mudança de mentalidade da sociedade, o que tem sido muito importante para os direitos civis”, comenta Luiz André.

“Eu tenho certeza de que, em Jacareí, nós três, do sistema Judiciário, mais o casal, que teve a coragem de se expor, escrevemos uma página nova na emancipação de direito civil no Brasil”, avalia o promotor de Justiça José Luiz Bednarski. Ele se refere: 1) ao posicionamento do

oficial do Registro Civil, Marcelo Salaroli de Oliveira, que acolheu o pedido do casal para a conversão de união estável em casamento e orientou o procedimento; 2) ao seu próprio parecer favorável, pelo Ministério Público, em que defende o preceito constitucional de igualdade entre as pessoas; 3) e à sentença do Juiz Fernando Henrique Pinto, que teve como pressuposto fundamental a decisão do STF, que reconheceu a possibilidade de haver união estável de pessoas do mesmo sexo.

“A Constituição Federal determina que todos são iguais perante a lei e que não deve haver discriminação em razão de sexo, o que envolve também a orientação sexual e não apenas o gênero morfológico”, justi-



O promotor de Justiça José Luiz Bednarski

Em frente ao Palácio da Liberdade, na Praça dos Três Poderes, em Jacareí

fica o promotor.

Segundo Bednarski, nenhum dispositivo constitucional restringe o casamento à união heterossexual, nem mesmo o capítulo próprio da família. Ele lembra que “as pessoas são iguais perante a lei e não há por que se restringir algumas a viver na clandestinidade civil”.

“A Constituição de 1988 se refere ao casamento entre homem e mulher e não entre um homem e uma mulher”, argumenta. “Todas as pessoas podem se casar, mas a aceitação social da homossexualidade era muito diferente naquela época, se comparada à aceitação na sociedade atual. É preciso interpretar a legislação que temos à luz da sociedade de hoje”.

Bednarski explica que não foi cometida uma aventura jurídica, apenas houve uma percepção legal que gerou um julgamento pioneiro. O oficial de Registro Civil apresentou o caso; o Ministério Público analisou e ofereceu parecer favorável; e o juiz sentenciou com um longo fundamento.

O efeito prático mais importante do casamento é evitar o conflito sucessório com a família do outro em caso de morte de um dos cônjuges. “Prevenir conflitos sucessórios entre o cônjuge supérstite e a família do falecido é uma finalidade muito importante da instituição do casamento homoafetivo. Em outras palavras, prevenir o enriquecimento sem causa”.

Os direitos são exatamente iguais aos do casamento entre heterossexuais. Com o amadurecimento dessas relações outros direitos decorrentes do casamento vão surgir, como os relacionados à filiação.

As pessoas que procuraram o cartório de Registro Civil de Jacareí para casar tinham relacionamentos de longo tempo.

“Essa primeira safra de casamentos homoafetivos veio legalizar relacionamentos muito duradouros”, observa o promotor.



O juiz Fernando Henrique Pinto

Jardins do fórum, na Praça dos Três Poderes, em Jacareí

Igualdade de direitos e o direito à igualdade

“Essa decisão viria com certeza de um juiz de primeira instância. É fatal essa consequência após a decisão do Supremo Tribunal Federal”, comenta o juiz Fernando Henrique Pinto, o primeiro, no Brasil, a homologar um pedido de conversão de união estável em casamento de pessoas do mesmo sexo.

O pedido protocolado na 2ª Vara da Família e das Sucessões fez história na cidade paulista de Jacareí e

em todo o país.

O juiz explica que a decisão do STF, de 5 de maio de 2011, foi fundamental para sua própria sentença. Os ministros reconheceram a união estável para casais do mesmo sexo ao julgarem a Ação Direta de Inconstitucionalidade 4.277 e a Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental 132, ajuizadas, respectivamente, pela Procuradoria-Geral da República e pelo governador do Rio de Janeiro, Sérgio Cabral.

“Sem isso seria muito difícil uma decisão permitindo o casamento, porque a Constituição (art. 226, § 3º) dispõe que a união estável seria entre homem e mulher – uma frase muito forte, elaborada pela Assembleia Constituinte de 1988. Ficaria difícil para uma instância inferior

“Prevenir conflitos sucessórios entre o cônjuge supérstite e a família do falecido é uma finalidade muito importante da instituição do casamento homoafetivo.”

do Judiciário quebrar essa afirmação”, avalia o juiz.

No entanto, uma vez afastada a restrição, o mesmo dispositivo constitucional prevê a possibilidade de conversão da união estável em casamento.

“Ora, se o STF disse que a união estável pode ser entre pessoas do mesmo sexo e a Constituição determina que a lei deve facilitar a conversão da união estável em casamento, conclui-se que juridicamente passa a ser possível também o casamento entre pessoas do mesmo sexo. A possibilidade de casamento entre pessoas do mesmo sexo é mera consequência jurídica dessa decisão. No mesmo sistema jurídico criado pelo Supremo Tribunal Federal, união estável também pode ser entre pessoas do mesmo sexo, logo, como consequência lógica jurídica, foi aberta a possibilidade de casamento entre pessoas do mesmo sexo”.

O julgamento foi feito com caráter vinculante, ou seja, o STF conheceu uma das ações como se fosse uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (Adin), cuja decisão tem efeito vinculante para todos os órgãos da Administração pública direta e indireta, bem como para o Poder Judiciário, de acordo com a Constituição Federal.

Em artigo publicado na revista *Época* (edição 739; 16/7/2012), intitulado “A força do casamento gay”, o escritor Walcyr Carrasco comenta: “sempre acreditei que quando duas pessoas se amam, hé-

tero ou homossexuais, o casamento é um detalhe dispensável. Talvez eu tenha sido rígido demais. As pessoas precisam de símbolos para viver. Quando uma união entre dois homens ou duas mulheres é revestida por todo o aparato de um casamento tradicional, incluindo bolo com noivinhos, a ideia parece ser melhor absorvida. A discussão se é certo ou errado fica ultrapassada quando o fato já é isso, um fato.”

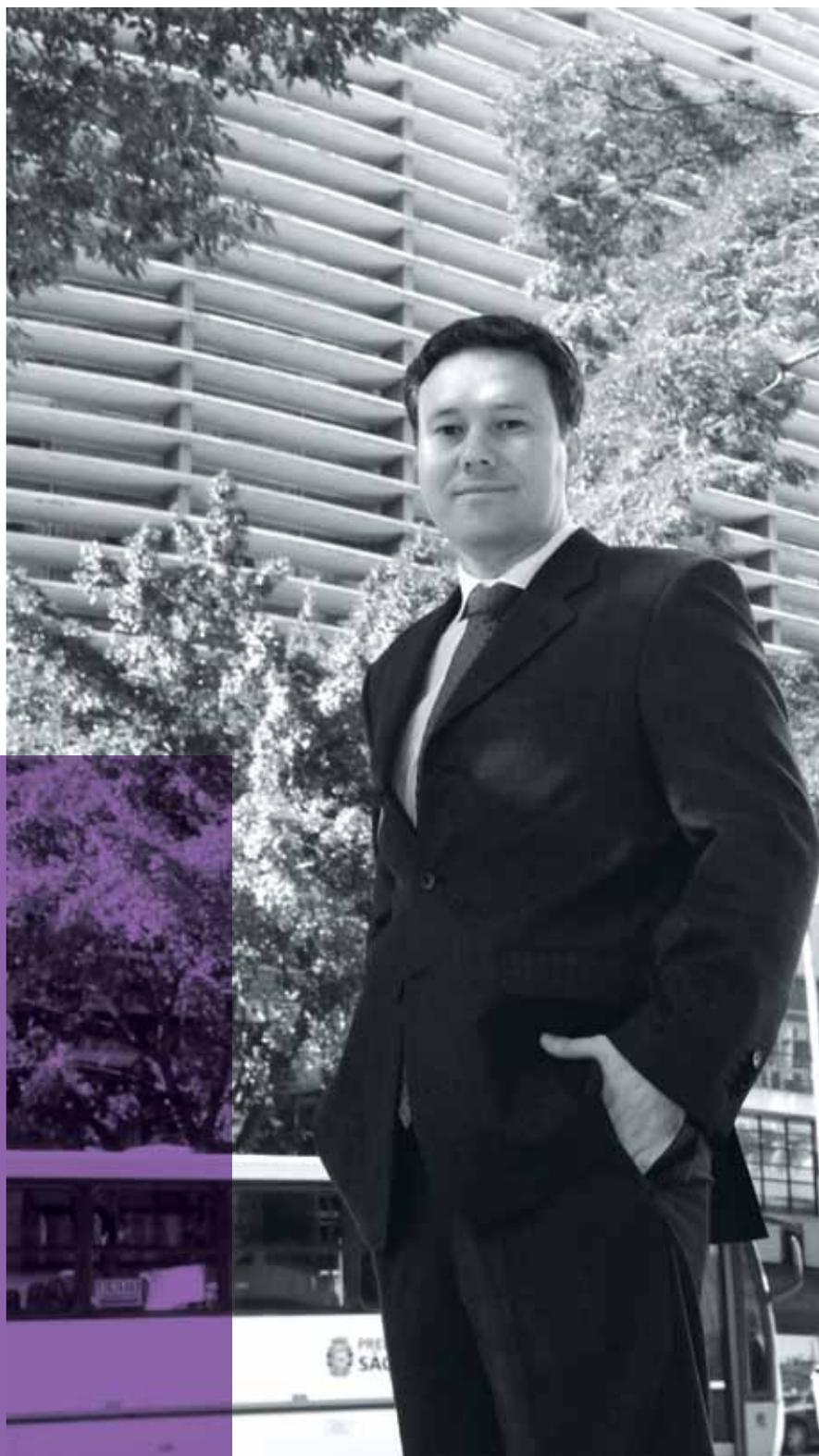
O País caminhou

O juiz Fernando Henrique Pinto fala da diferença entre união estável e casamento. Na sucessão, o cônjuge herda mais que o companheiro. Além disso, a certidão de casamento civil é suficiente para provar que o casal forma uma família conjugal, garantindo direitos importantes como a inclusão de dependente em planos de saúde, no INSS, ou no imposto de renda. O casamento civil garante direitos e segurança jurídica à família conjugal. Nesse sentido o casamento civil homoafetivo é praticamente uma decorrência de direitos constitucionais, como a dignidade da pessoa humana, para que não se crie o cidadão de segunda categoria.

Mas o País caminhou.

“Do ponto de vista formal e jurídico, os direitos dos casais homoafetivos pendem para uma consolidação. Em termos legislativos a questão será como garantir o exercício desse direito, para que as pessoas não sofram preconceito ou violência”, conclui o magistrado.

Cartório é útil?



Segundo o oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais de Jacareí, Marcelo Salaroli de Oliveira, a união estável acontece no plano dos fatos e o direito lhe atribui efeitos jurídicos. A escritura pública de união estável homoafetiva é uma forma de trazer para a formalidade e dar proteção jurídica às relações privadas entre os cidadãos, uma vez que os notários têm ampla atribuição para acolher as mais diversas relações jurídicas. No entanto, o instituto jurídico que melhor se aplica a esse tipo de união, caracterizada pelo afeto e pela vida em comum, é o casamento civil. Com a certidão de casamento, tem-se meio de prova incontestável, não há questionamentos acerca da existência dessa união. Se houver uma separação ou divórcio, ela estará averbada e constará das certidões atualizadas do casamento. No casamento também é possível alterar o sobrenome e são assegurados mais direitos sucessórios.

Luiz André e Sérgio quiseram se casar e o cartório iniciou o procedimento de conversão da união estável em casamento, de forma semelhante aos casamentos heteroafetivos, incluindo a publicação dos proclamas.

Ao chegar ao cartório na manhã de 28 de junho de 2011, dia da entrega da certidão do primeiro casamento civil homoafetivo do Brasil, o oficial foi surpreendido pelo movimento de

Marcelo Salaroli de Oliveira,
oficial do Registro Civil
das Pessoas Naturais de Jacareí

*Em frente ao Edifício Itália,
em São Paulo*

“O mais importante é que o casal homoafetivo possa receber a proteção jurídica que o cartório oferece e sentir-se socialmente incluído.”

pessoas, jornalistas e câmeras.

“O espaço destinado aos casamentos se tornou pequeno”, lembra. “Tivemos de usar também a área de espera para receber todos os que queriam assistir ao momento histórico”.

Mesmo assim, muita gente ficou do lado de fora e o casal foi aplaudido ao sair segurando sua certidão. Conscientes da carga simbólica do primeiro casamento civil homoafetivo do Brasil, eles adotaram o nome um do outro e passaram a se chamar Luiz André Rezende Sousa Moresi e José Sérgio Sousa Moresi.

Como o cartório conseguiu atender o desejo do casal?

“Tudo começou com a decisão do Supremo Tribunal Federal, que de forma muito clara, fez soar por todo o país a voz de igualdade que emana da Constituição Federal. A ação teve julgamento unânime e decidiu-se que as uniões homoafetivas merecem o mesmo tratamento jurídico das uniões heteroafetivas. Foi uma decisão muito peculiar, nunca houve tanta poesia e nunca se falou tanto sobre felicidade no ambiente costumadamente frio da sessão plenária”, diz Marcelo Salaroli.

Quanto ao enfrentamento de situações como essa, em que o cartório é procurado para atender necessidades sociais que ainda não estão legalmente autorizadas ou completamente sedimentadas, o oficial explica que tabeliães e registradores lidam com segurança jurídica e ocupam uma posição peculiar da estrutura judiciária.

“Seus atos, uma vez lavrados, presumem-se legais, legítimos, corretos e verdadeiros, gozando da fé pública, ou seja, da confiança de todos. É a realização imediata dos direitos. Uma função como essa enfrenta inúmeras dificuldades perante a nova forma de se fazer o direito, em que os princípios tomaram o papel principal e são aplicados diretamente aos casos concretos. Seria muito mais fácil para o registrador se houvessem regras legais expressas e detalhadas para todos os casos, mas para isso seria necessária uma quantidade tão grande de normas que tornaria inviável o ordenamento jurídico. Por isso, se não for possível a lavratura do ato solicitado pelo cidadão, penso que não podemos recusar o papel de interlocutores, facilitando o caminho para que esses casos controvertidos cheguem às autoridades competentes, para que possam decidir e criar jurisprudência administrativa a respeito”.

Segundo Salaroli, o mais importante é que o casal homoafetivo possa receber a proteção jurídica que o cartório oferece e sentir-se socialmente incluído.

“No plano social, parece-me que nós, brasileiros, estamos mais tolerantes e compreensivos. Há espaço para convivermos em harmonia. Os casamentos homoafetivos parecem contribuir mais para a paz do que para a discórdia. Hoje, no cartório de Jacareí, casamentos homoafetivos fazem parte da normalidade, junto com os demais casamentos. É uma conquista para a liberdade das pessoas, a emancipação do ser humano.”

TSJP reafirma direito a casamento homoafetivo

Decisão unânime do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou o prosseguimento de processo de conversão de união estável em casamento de pessoas do mesmo sexo.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível Nº 0034412-55.2011.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que são apelantes C.B.T.S. e C.O.S.R. e apelado o Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões da referida Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso para determinar o prosseguimento do processo de conversão da união estável em casamento, salvo se por outro motivo estiverem as partes interessadas impedidas de contrair matrimônio, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores Ivan Ricardo Garisio Sartori, Presidente do Tribunal de Justiça, José Gaspar Gonzaga Franceschini, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, Antonio Augusto Corrêa Vianna, decano, Samuel Alves de Melo Junior, Hamilton Elliot Akel e Antonio Carlos Tristão Ribeiro, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado, em exercício, e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 31 de maio de 2012.

(a) José Renato Nalini, Corregedor Geral da Justiça, e Relator.

Voto

Registro Civil das Pessoas Naturais – recurso interposto contra decisão que indeferiu a habilitação para o casamento entre pessoas do mesmo sexo – orientação emanada em caráter definitivo pelo Supremo Tribunal Federal (ADI 4277), seguida pelo Superior Tribunal de Justiça (Resp 1.183.378) – Impossibilidade de a via administrativa alterar a tendência sacramentada na via jurisdicional – Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta por C.B.T.S. e C.O.S.R. contra a r. sentença de fls. 90/92, que indeferiu o pedido de conversão de união estável em casamento.

Aduzem os apelantes que a conversão requerida encontra amparo na ADPF nº 132 e ADIn nº 4277, no art. 5º, II, da Constituição Federal, e no art. 1.726, do Código Civil.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 282/286).

É o relatório.

Embora não haja hierarquia entre cortes judiciárias, o Supremo Tribunal Federal tem por atribuição a guarda precípua da Constituição da República e o Superior Tribunal de Justiça a missão de unificar a interpretação do ordenamento em todo o Brasil.

Ambos decidiram ser possível o reconhecimento da proteção jurídica a conviventes do mesmo sexo. As ementas da Adi 4277-DF, 5.5.2011, relatoria do atual Presidente do STF, Ministro Ayres Brito, são eloquentes:

“Proibição de discriminação das pessoas em razão do sexo, seja no plano da dicotomia homem/ mulher (gênero), seja no plano da orientação sexual de cada qual deles. A proibição do precon-

ceito como capítulo do constitucionalismo fraternal. Homenagem ao pluralismo como valor sociopolítico-cultural. Liberdade para dispor da própria sexualidade, inserida na categoria dos direitos fundamentais do indivíduo, expressão que é da autonomia de vontade. Direito à intimidade e à vida privada. Cláusula pétreia. Tratamento constitucional da instituição da família. Reconhecimento de que a constituição federal não empresta ao substantivo “família” nenhum significado ortodoxo ou da própria técnica jurídica. A família como categoria socio-cultural e princípio espiritual. Direito subjetivo de constituir família. Interpretação não-reducionista. União estável. Norma constitucional referida a homem e mulher, mas apenas para especial proteção desta última. Focado propósito constitucional de estabelecer relações jurídicas horizontais ou sem hierarquia entre as duas tipologias do gênero humano. Identidade constitucional dos conceitos de “entidade familiar” e “família”.”

Idêntica a clareza das ementas redigidas pelo Ministro Luis Felipe Salomão, relator do REsp. 1.183.378-RS:

“Direito de família. Casamento civil entre pessoas do mesmo sexo (homoafetivo). Interpretação dos arts. 1514, 1521, 1523, 1535 E 1565 do código civil de 2002. Inexistência de vedação expressa a que se habilitem para o casamento pessoas do mesmo sexo. Vedação implícita constitucionalmente inaceitável. Orientação principiológica conferida pelo stf no julgamento da adpf 132/rj e da adi n. 4277/Df.”

Observe-se que nesse julgado o Superior Tribunal de Justiça, respaldado nos princípios fincados na Adi 4277/DF, do STF, admitiu a habilitação direta para o casamento entre pessoas do mesmo sexo sem a necessidade do prévio reconhecimento da união estável.

A partir da sinalização das Cortes Superiores, inúmeras as decisões amparadas e fundamentadas nesses julgados. Inclusive em São Paulo. Se, na via administrativa, fosse alterada essa tendência, o Judiciário se veria invocado a decidir, agora na esfera jurisdicional, matéria já sacramentada nos Tribunais com jurisdição para todo o território nacional.

Como servos da Constituição – interpretada por aquele Colegiado que o pacto federativo encarregou guardá-la – os juízes e órgãos do Poder Judiciário não podem se afastar da orientação emanada em caráter definitivo pelo STF.

É por isso que, doravante, os dispositivos legais e Constitucionais relativos ao casamento e à união estável não podem mais ser interpretados à revelia da nova acepção jurídica que lhes deram o Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça.

Assim, a despeito das jurídicas razões contidas na sentença e no r. parecer do Ministério Público, o recurso merece acolhimento.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para determinar o prosseguimento do processo de conversão da união estável em casamento, salvo se por outro motivo estiverem as partes interessadas impedidas de contrair matrimônio.

(a) José Renato Nalini, Corregedor Geral da Justiça e Relator. (DJE, 06/07/2012)

Serviços Notariais e de Registro em cartilha:

informações básicas para melhor utilização dos serviços extrajudiciais

ANOREG/SP participa da elaboração de cartilha editada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo com o objetivo de esclarecer a população sobre os serviços prestados nos cartórios de notas e de registros.

O Tribunal de Justiça de São Paulo editou um manual prático de todas as especialidades de cartórios extrajudiciais. Em linguagem simples, a publicação traz informações de grande utilidade para o público em geral, a começar pelos serviços disponíveis na internet.

Os cinco cartórios extrajudiciais – Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas, Registro de Imóveis e Registro Civil das Pessoas Naturais – são tratados separadamente. Os serviços prestados em cada cartório são abordados da forma mais direta possível, por meio de perguntas e respostas, para elucidar as dúvidas mais frequentes.

A cartilha do extrajudicial pode ser acessada no *site* do Tribunal de Justiça, (<http://www.tjsp.jus.br/Institucional/Corregedoria/Default.aspx>), e no *site* da ANOREG/SP (www.anoregsp.org.br).

O Corregedor Geral da Justiça do

Estado de São Paulo, desembargador José Renato Nalini, assina a apresentação do manual, lembrando que a Corregedoria Geral da Justiça fiscaliza os cartórios extrajudiciais para garantir que os serviços sejam prestados “com agilidade, eficiência, segurança jurídica e qualidade”.

No mesmo tom didático da cartilha, ele mostra como as pessoas precisam dos serviços notariais e de registros durante toda a vida. Explica que os titulares dos cartórios extrajudiciais exercem “funções estatais, portanto públicas, em caráter privado. Ou seja, por sua conta e risco. Por isso mesmo, adotaram práticas exitosas de gestão, organizaram-se, informatizaram-se e oferecem padrão que, no Estado de São Paulo, atinge patamares de Primeiro Mundo.”

Segundo o desembargador, trata-se de “um setor tão bem organizado e tão moderno, que auxilia o Judiciário ao assumir inúmeras tarefas antes confiadas a essa função estatal”. (Veja a íntegra do texto).



Serviços Notariais e de Registro

Informações básicas para melhor utilização dos serviços extrajudiciais

Apresentação

Compete à Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo a fiscalização e orientação dos serviços extrajudiciais de notas e de registros públicos, a fim de que sejam prestados com agilidade, eficiência, segurança jurídica e qualidade.

Todas as pessoas necessitam dos préstimos de tais serviços. Pois todos nascem e a prova de que existimos é o assento no Registro Civil das Pessoas Naturais. Muitos se casam e o assento de casamento é lavrado na mesma serventia. E a espécie humana é finita, ou seja: todos morrem. O assento de óbito é o serviço que o Registro Civil das Pessoas Naturais presta à família do morto, para que se possa provar a sua partida.

Além disso, os Tabelionatos são encarregados de exteriorizar a vontade das pessoas que pretendem celebrar negócios jurídicos. Desde a compra e venda, até à procuração conferida a alguém para atuar em nome alheio. Do reconhecimento de firma à lavratura do testamento. Uma função que o tabelião exerce com proficiência é o aconselhamento de todos aqueles que pretendem uma solução jurídica para um problema. Essa orientação é valiosa porque esclarece os necessitados de norte jurídico e também porque reduz o excesso de processos judiciais que tramitam pelos mais de cem tribunais do Brasil em sua estrutura complexa de quatro instâncias.

Mas há também o Tabelionato de Protestos, o Registro de Títulos e Documentos, o Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o Registro de Imóveis, que confere segurança jurídica à propriedade, um dos mais prestigiados dentre os direitos fundamentais.

Sempre digo que os serviços chamados “extrajudiciais” são os mais “judiciais” porque inseridos no grande equipamento estatal chamado Justiça. Os delegados de tais préstimos obtiveram

do constituinte de 1988 um regime peculiar de funcionamento: exercem funções estatais, portanto públicas, em caráter privado. Ou seja, por sua conta e risco. Por isso mesmo, adotaram práticas exitosas de gestão, organizaram-se, informatizaram-se e oferecem padrão que, no Estado de São Paulo, atinge patamares de Primeiro Mundo.

É um motivo de orgulho para todos os paulistas dispor de um setor tão bem organizado e tão moderno, que auxilia o Judiciário ao assumir inúmeras tarefas antes confiadas a essa função estatal que atingiu índices inacreditáveis de procura, o que estimula a criatividade para que novas atribuições possam vir a ser desempenhadas por estes parceiros.

Uma vez que as atividades dos “cartórios” – essa a denominação tradicional e ainda corrente na linguagem popular – nem sempre são conhecidas pela população em geral, o Tribunal de Justiça, com o apoio da ANOREG/SP, ARPEN/SP, ARISP, CNB/SP, IRTDPJ/SP e IEPTB/SP, disponibiliza a toda a sociedade esta cartilha, elaborada em linguagem direta e de forma didática, no intuito de esclarecer quais são os serviços prestados nos cartórios de notas e de registros, buscando, com isso, facilitar o entendimento de todos.

As sugestões de acréscimos, alterações, críticas ou aperfeiçoamento são muito bem-vindas. Acreditamos que as parcerias constituem o caminho irreversível para a edificação da Pátria justa, fraterna e solidária prometida pelo constituinte de 5.10.1988.

São Paulo, junho de 2012.

Desembargador José Renato Nalini

Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo

