

cartório
HOJE

Revista Anoreg/SP número 5

Cartórios a serviço da sociedade

Os cartórios existem para servir à sociedade em suas necessidades de segurança jurídica, no exercício de direitos e da cidadania.



Revista Anoreg/SP
número 5
março/2014

Capa
Av. Paulista,
São Paulo.
Foto: Francisco
Schüller Isensee



Associação dos Notários
e Registradores do
Estado de São Paulo

DIRETORIA

Presidente: *Mario de Carvalho Camargo Neto* – 1º Secretário: *Reinaldo Velloso dos Santos* – 2º Secretário: *Oscar Paes de Almeida Filho* – Diretora de Notas: *Ana Paula Frontini* – 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 Filippi Cunha* – 1º Tesoureiro: *George Takeda* – 2º Tesoureiro: *André de Azevedo Palmeira*

CONSELHO FISCAL

Titulares: *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

04



CARTÓRIO
Expedição
de cartas **é útil?**
de sentença pelos
cartórios extrajudiciais torna
mais ágil o cumprimento
de decisões judiciais.
Página 5

CARTÓRIO PARA QUÊ?

Protesto de sentença judicial condenatória é poderoso instrumento contra o “ganha, mas não leva”

13

CARTÓRIO HOJE

Certidões digitais de nascimento, casamento e óbito estão disponíveis em todos os cartórios paulistas

24

CARTÓRIO HOJE

Caixa Econômica Federal economiza tempo e dinheiro com notificação extrajudicial online

28

CARTÓRIO PARA QUÊ?

Regularização fundiária urbana avança no Estado de São Paulo

30

NOTAS & REGISTROS

Registros e Notas eletrônicos: riscos e desafios

48

ANOREG/SP EM FOCO

Intercâmbio de informações entre cartórios e Ministério Público facilita investigações

52

ANOREG/SP EM FOCO

OAB-SP institui Comissão de Direito Notarial e Registros Públicos para interação com cartórios

54

Para que existem os cartórios?



A finalidade dos cartórios é garantir segurança, autenticidade, publicidade e eficácia aos fatos, atos e negócios, assegurando, assim, o pleno e adequado exercício dos direitos pelos cidadãos.

O Registro Civil das Pessoas Naturais é responsável pela publicidade e prova do nome e do estado da pessoa natural – nacionalidade, idade, sexo, capacidade, parentesco e situação conjugal – além de ser também um cartório voltado a garantir a cidadania dos brasileiros.

Hoje, aumentando a segurança nas relações sociais e econômicas, as certidões atualizadas são de obtenção muito simples, pois um sistema eletrônico, com acesso pela internet – www.registrocivil.org.br – permite a emissão eletrônica de certidões de registro civil das pessoas naturais a qualquer cidadão em qualquer local.

O Registro de Imóveis analisa a legalidade de todo contrato, mandado ou outro título antes que ele acesse o registro, que produz efeitos plenos e oponíveis a terceiros. Garante, assim, a proteção e a regularidade dos direitos reais sobre imóveis, agregando segurança ao tráfego econômico e jurídico desses bens.

Hoje, o Registro de Imóveis exerce uma função social de distribuição e promoção do desenvolvimento, na medida em que, por meio da regularização fundiária, possibilita que a população de baixa renda tenha acesso à propriedade e possa defendê-la.

O Cartório de Notas ou Tabelião de Notas toma a declaração das partes, faz o aconselhamento jurídico imparcial, verifica a legalidade, validade e eficácia do ato – escritura pública de compra e venda de imóvel, procuração, reconhecimento de firma, escrituras de separação, divórcio e inventário.

Hoje contribui de mais uma maneira para o desafogo do Judiciário e para maior celeridade na efetivação de decisões judiciais, uma vez que está autorizado – juntamente com o Registro Civil – a extrair cartas de sentença para os interessados, o que faz de maneira mais célere que o cartório judicial.

O Cartório de Protesto de Letras e Títulos verifica a regularidade formal dos documentos de dívida e dá oportunidade para que o devedor faça o pagamento antes de ser protestado. A recuperação de crédito pelo protesto ultrapassa os 65%. Hoje, podem ser protestados diversos documentos de dívida, como as sentenças judiciais, os contratos e todos os documentos que contenham dívida líquida, certa e exigível. No Estado de São Paulo não se paga para protestar.

No que diz respeito à sentença judicial, o cartório de protesto se revela verdadeiro antídoto à falta de efetividade das decisões, garantindo cumprimento mais célere e impedindo que a parte vencedora em processo deixe de obter o resultado, ou tarde em obtê-lo, em razão da morosidade do processo de execução.

O Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (RTDPJ) qualifica a legalidade e regularidade dos documentos antes de registrá-los, para que produzam efeitos oponíveis a terceiros. No que diz respeito à pessoa jurídica – sindicatos, associações, sociedades simples, fundações, partidos políticos e entidades religiosas – garante sua constituição e alterações, conferindo publicidade a seus atos constitutivos e sua representação.

O RTDPJ realiza também o serviço de notificação extrajudicial, que hoje pode ser solicitado pela internet, garantindo simplicidade e rapidez ao procedimento.

Os cartórios existem para servir à sociedade em suas necessidades de segurança jurídica, no exercício de direitos e da cidadania, e com esse objetivo vêm aprimorando sua função a cada dia.

Mario de Carvalho Camargo Neto
Presidente da ANOREG/SP

Expedição de cartas de sentença pelos cartórios extrajudiciais

torna mais ágil o cumprimento de decisões judiciais

Mais rapidez, comodidade e conveniência para a população.

A conclusão dos processos judiciais está recebendo uma ajuda para ganhar agilidade. Agora, ao obter uma decisão favorável da Justiça, o cidadão pode optar pela formação da carta de sentença nos cartórios de Notas ou de Registro Civil. O serviço, que chega a levar meses nos fóruns, pode ser feito em poucos dias nos cartórios extrajudiciais.

Desde 21 de novembro de 2013, os cartórios extrajudiciais paulistas estão autorizados pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (Provimento 31/2013) a emitir a carta de sentença, formada por um conjunto de cópias dos documentos dos autos do processo judicial e que são exigidos pelos órgãos aos quais é destinada a decisão judicial.

Em vez de aguardar a expedição da carta de sentença pelo cartório judicial, o advogado pode encaminhar os autos originais do processo ao Cartório de Notas ou ao Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais, para a formação da carta de sentença, no prazo máximo de cinco dias.

A medida reduz o prazo de expedição desse documento garantidor do cumprimento das decisões judiciais, facilitando o trabalho do advogado e a vida do cidadão, que pode escolher o cartório judicial ou os cartórios ex-

trajudiciais para a formação da carta de sentença. Ao todo, 1,2 mil cartórios estão autorizados a prestar esse serviço no Estado de São Paulo.

A emissão das cartas de sentença somente podia ser feita nos fóruns. Elas são necessárias em várias situações na vida das pessoas. É o caso, por exemplo, dos formais de partilha, expedidos ao final dos inventários, pelos quais se concretiza a transferência dos bens para os herdeiros. Não basta a sentença judicial. É necessário formar esse documento, com cópia das peças esclarecedoras, que comporão o título a ser encaminhado ao Registro de Imóveis, por exemplo.

Segundo o Provimento 31/2013, todas as cartas devem conter a sentença a ser cumprida, a certidão de trânsito em julgado, as procurações das partes e “outras peças processuais que se mostrem indispensáveis ou úteis ao cumprimento da ordem”.

O custo é o de uma certidão, R\$

47,00, pelo termo de abertura e encerramento, mais R\$ 2,60 por cópia autenticada (tabela de 2014). O valor é equivalente àquele hoje cobrado pelo serviço feito no cartório judicial.

No parecer que acolhe a proposta do Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB-SP), o juiz Antonio Carlos Alves Braga Junior expõe que, com mais opções para a expedição de cartas de sentença, também se amplia a efetividade das decisões judiciais. O argumento considera, ainda, a busca pela celeridade e eficiência nos serviços judiciários.

Para falar sobre a novidade da emissão de cartas de sentenças pelos cartórios de Notas e de Registro Civil do Estado de São Paulo, **Cartório Hoje** entrevistou o juiz Antonio Carlos Alves Braga Junior, autor do parecer à Corregedoria Geral da Justiça (CGJ-SP), a tabeliã Jussara Citroni Modaneze e o advogado Edson de Azevedo Frank.

Antonio Carlos Alves Braga Junior – Juiz titular da 7ª Vara de Família e Sucessões Central de São Paulo
Interior do Palácio da Justiça na Praça da Sé, em São Paulo

Ideia nasceu na 7ª Vara de Família e Sucessões

O juiz *Antonio Carlos Alves Braga Junior*, titular da 7ª Vara de Família e Sucessões Central de São Paulo, lembrou que os processos sucessórios – inventários e arrolamentos de bens – representam uma área sensível nas atividades de varas dessa competência.

“Os processos de inventários, com alguma frequência, são extremamente morosos e chegam a tramitar durante décadas. Essa situação sempre nos incomodou. Embora sejam complexos, em razão de suas várias etapas, esses processos não são necessariamente complicados. Não há conflitos a serem decididos e, se houver, serão resolvidos em outras demandas. Portanto, esses processos deveriam tramitar com razoável celeridade.”

O juiz relata que, em colaboração com a Corregedoria, a 7ª Vara de Família e Sucessões passou a funcionar como um ambiente de experimentação de medidas inovadoras que pudessem agregar celeridade e praticidade aos serviços.

“Foi quando surgiu uma consulta feita pelo cartório judicial, que via na transferência dessa atividade de formação das cartas de sentença alívio da carga interna de trabalho e a possibilidade de maior dedicação à tramitação dos inventários. Durante



Foto: Carlos Petelinkar

meses, estudamos a viabilidade da ideia. O desembargador José Renato Nalini, Corregedor Geral da Justiça no biênio 2012/2013, sempre estimulou o aproveitamento de competências externas ao Judiciário, em especial, a do serviço extrajudicial em razão da estreita afinidade com os serviços judiciais. Consultamos tabeliães de notas, registradores de imóveis, servidores da Justiça e magistrados para verificar óbices a essa transferência, e terminamos editando o Provimento CG 31/2013, que autorizou o Tabelião de Notas a praticar uma tarefa realizada tradicionalmente pelo escrivão judicial.”

O juiz explica que não há razão para considerar a formação de carta de sentença uma atividade privativa do cartório judicial.

“A razão é muito simples. Com a Lei 11.441/2007, o tabelião foi autorizado a formalizar o divórcio, separação, inventário e partilhas consensu-

ais e, conseqüentemente, a produzir o título a ser levado a registro. Ora, se ele pode o mais, pode o menos. Se ele pode fazer partilha, pode fazer formal de partilha, ainda que ela tenha sido decidida em um processo judicial. A sentença do processo de sucessão é pública. Existem várias possibilidades de cartas de sentença, como as cartas de arrematação, cartas de adjudicação, mas o formal de partilha notarial deverá ser o que mais impacto positivo trará. Trata-se de atividade que muito onera os cartórios judiciais. A carta de arrematação, que se expede quando um bem é adquirido em leilão judicial, também poderá ser elaborada pelo tabelião, de maneira mais rápida, e, talvez com menor índice de erros, já que a emissão de títulos a serem submetidos a registro faz parte de sua atividade cotidiana. A expectativa é que as cartas de sentença notariais sejam produzidas com bastante eficiência, de modo

que tenham ingresso no Cartório de Registro de Imóveis com ocorrências mínimas de devolução.”

“Na nossa visão, essa alternativa de prestação do serviço pode tornar a atividade judicial mais efetiva, uma vez que, ao abrir mais portas de atendimento, aumentamos os meios de cumprimento da sentença.”

Para o juiz Alves Braga, a formação do formal de partilha tem uma etapa muito ingrata, a indicação das peças a serem copiadas dos autos originais. Processos com muitos anos de tramitação chegam a possuir dezenas de volumes.

“Exige-se alguma qualificação técnica para a perfeita extração de peças obrigatórias e úteis ao cumprimento da ordem judicial. Nem sempre os advogados podem, pessoalmente, cuidar dessa atividade. Internamente, nem sempre é possível ocupar os funcionários mais qualificados com essa tarefa. Ocorre que se uma única peça escapa, a carta de sentença é devolvida para aditamento, procedimento que mais prolongará a espera do interessado. O tabelião está acostumado a produzir títulos para registro. Para o advogado, fica a escolha do serviço judicial ou extrajudicial e, neste caso, a escolha do tabelionato de sua preferência. Basta retirar o processo judicial no fórum e levar ao tabelião. E se o tabelião for autORIZADO a fazer o encaminhamento do

título, bastará aguardar o retorno do título registrado.”

Também poderão ser expedidos pelos tabeliães: cartas de arrematação, mandados judiciais de registro, averbação ou retificação e todas as demais cartas de sentença que dependam do encaminhamento de peças processuais ao destinatário. Tudo com a mesma credibilidade, uma vez que a fé pública do tabelião é equivalente à do escrivão judicial.

Serviço eletivo traz mais opções, redução de prazo e de preço

Segundo o juiz Alves Braga, haverá sensível redução nos prazos de expedição do documento. Embora o escrivão judicial tenha o mesmo prazo de cinco dias, dificilmente consegue cumpri-lo em razão do acúmulo de serviços.

“O cartório extrajudicial pode adequar-se internamente para essa nova

atividade, eventualmente com o aumento do quadro de funcionários, o que não está ao alcance do cartório judicial”, observa.

“No que diz respeito a prazos e comodidade, o ganho será colossal. O serviço é eletivo: o interessado poderá escolher o tabelionato de sua preferência. O advogado pode optar pela expedição no cartório judicial ou por qualquer Tabelião de Notas do Estado de São Paulo. Isso motivará a concorrência saudável. Tenho certeza de que os tabeliães cumprirão a tarefa, dentro do prazo de cinco dias, com muita eficiência.”

Quanto ao preço, a carta de sentença expedida no cartório extrajudicial terá custo equivalente ao do serviço judicial. No entanto, em breve os cartórios poderão expedir as cartas de sentença eletrônicas, que eliminam o custo das cópias (não das autenticações) e dispensam a expedição de múltiplas vias.

“No que diz respeito a prazos e comodidade, o ganho será colossal. O serviço é eletivo: o interessado poderá escolher o tabelionato de sua preferência. O advogado pode optar pela expedição no cartório judicial ou por qualquer Tabelião de Notas do Estado de São Paulo.”

O sistema de registro eletrônico

A Lei 11.977/2009 institui o sistema de registro eletrônico. Até julho de 2014, todos os cartórios brasileiros deverão estar preparados para trabalhar com o documento eletrônico.

Segundo o juiz Alves Braga, São Paulo é o primeiro estado a completar a infraestrutura para a concretização do registro eletrônico, ou seja, geração e tramitação de títulos inteiramente em meios eletrônicos.

“A norma já existe e a ferramenta também. Os Provimentos CG 42/2012 e CG 11/2013 regularam o documento eletrônico a ser produzido por notários e registradores, bem como a ponte de interligação, isto é, o protocolo eletrônico (e-Protocolo) na Central Registradores de Imóveis, e o mecanismo de distribuição e tramitação dos títulos. O lançamento desse serviço ocorreu no dia 5 de dezembro de 2013, no gabinete do então Corregedor Geral da Justiça, desembargador Renato Nalini. Gradualmente, a presença física nos cartórios extrajudiciais será cada vez mais uma alternativa, diante da ampliação das possibilidades de obtenção de serviços à distância, pela internet.”

17^o TABELIAO DE NOTARIAS

Tabeliã: Jussara Citroni Modaneze
Comarca de São Paulo - SP

TERMO DE ENCERRAMENTO

JUSSARA CITRONI MODANEZE, 17^o Tabeliã de Notas de São Paulo, na forma da lei, CERTIFICA, nos termos dos itens 213 a 218, da Seção XII, do Cap. XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que a presente **CARTA DE SENTENÇA** foi extraída dos autos da **Ação de Divórcio Consensual**, Processo de número **100992602/2014-000137/031-3** da 17^o Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, desta Capital/SP, é composta por 19 (dezenove) folha(s)/cópias autenticadas, anexa(s) devidamente numeradas e rubricadas.

De tudo dou fé. São Paulo, 20/03/2014 (vinte de março de dois mil e quatorze). Eu, JUBILIAN JESUS SILVA, (JUBILIAN JESUS SILVA), escrevente, autentiquei. Eu, JUSSARA CITRONI MODANEZE - Tabeliã, conferi, subscrevo e assino.

JUSSARA CITRONI MODANEZE
TABELIÃ

| PROCESSO 100992602/2014-000137/031-3 | |
|--------------------------------------|-----------------|
| EMOLUMENTOS | |
| Ao Cartório | RS 29,18 |
| Ao Estado | RS 8,30 |
| Ao Ipeesp | RS 6,15 |
| A. Sta. Casa | RS 0,29 |
| Ao Reg. Civil | RS 1,54 |
| Ao Trib. Justiça | RS 1,54 |
| TOTAL | RS 47,00 |

Praça da Liberdade, 84 - Liberdade - São Paulo - SP - Cep 01503-010
Fone: (11) 3291-2500 - Fax: (11) 3291-2528

São Paulo é o primeiro estado a completar a infraestrutura necessária ao registro eletrônico. “Gradualmente, a presença física nos cartórios extrajudiciais será cada vez mais uma alternativa, diante da ampliação das possibilidades de obtenção de serviços à distância, pela internet.”

Fé pública do tabelião: certeza de não haver alteração, supressão ou adulteração de peças

A tabeliã *Jussara Citroni Modaneze*, titular do 17º Tabelião de Notas de São Paulo, assegura que os tabeliães estão muito preparados para a emissão das cartas de sentença.

“Faz parte do dia-a-dia dos tabeliães autenticar documentos e expedir certidões. A carta de sentença é formada por cópias autenticadas dos documentos do processo judicial, bem como pelos termos de abertura e de encerramento, que são impressos em papel de segurança utilizado para a emissão de traslados e certidões. Esses profissionais lavram, diariamente, escrituras de inventário e divórcio, portanto, estão acostumados a selecionar documentos e aptos a identificar as peças do processo imprescindíveis à formação da carta.”

“A celeridade na prestação do serviço, a segurança jurídica na elaboração e expedição da carta de sentença e a possibilidade de a decisão judicial ser efetivada rapidamente são os principais benefícios da expedição de carta de sentença nos cartórios de Notas e de Registro Civil”

Jussara observa, também, que o tabelião constata e atesta fatos com amparo em sua fé pública, por isso pode certificar – com a certeza de que não houve alteração, supressão ou adulteração – que a cópia autenticada foi extraída dos autos do processo judicial mencionado nos termos de abertura e encerramento da carta de sentença.

Celeridade, segurança jurídica e decisão judicial efetivada rapidamente

Segundo a tabeliã, a expedição de cartas de sentença pelos cartórios de Notas e de Registro Civil pode contribuir muito para a celeridade no cumprimento das decisões judiciais.

“Assim que a certidão do trânsito em julgado da decisão judicial estiver no processo, o advogado pode retirar os autos originais e levar ao cartório extrajudicial para que a carta de sentença seja expedida, em até cinco dias,

e, a seguir, encaminhá-la ao destinatário da ordem – Cartório de Registro de Imóveis, instituições financeiras, Detran –, ganhando precioso tempo”.

Desde 2007, o cartório de Notas realiza outras atividades que até então eram exclusivas do Judiciário, como inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual. Jussara avalia o resultado da iniciativa para o usuário desses serviços.

“A possibilidade de realizar o inventário e o divórcio na via extrajudicial trouxe vários benefícios para o cidadão. A rapidez é um dos maiores, uma vez que, se os documentos estiverem em ordem, é possível lavrar a escritura na hora. Outra vantagem é a possibilidade de realizar diversos inventários na mesma escritura. Já chegamos a ter dez falecidos, ou seja, dez arrolamentos na mesma escritura. Além disso, é possível nomear inventariante para atos específicos, como outorgar escrituras definitivas, representar o espólio perante o Juízo etc. E é livre a consulta *online* a essas escrituras públicas lavradas nos cartórios de todo o Brasil. Basta acessar a CENSEC, Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados, no portal do Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (www.cnbsp.org.br).”

“Da mesma forma, a celeridade na prestação do serviço, a segurança jurídica na elaboração e expedição da carta de sentença e a

Jussara Citroni Modaneze –
17º Tabelião de Notas
de São Paulo

possibilidade de a decisão judicial ser efetivada rapidamente são os principais benefícios que as pessoas terão com a expedição de carta de sentença nos cartórios de Notas e de Registro Civil”, conclui a tabeliã.

Cartas de sentença a partir de originais eletrônicos ou de originais em papel

Hoje, é possível realizar a materialização dos autos eletrônicos, ou seja, imprimir e autenticar as peças do processo digital, a partir do portal do Tribunal de Justiça de São Paulo, e com elas formar a carta de sentença.

“A partir do funcionamento da CENAD – Central Notarial de Autenticação Digital, ainda neste ano, poderemos transformar o processo físico em digital, ganhando tempo para o cidadão, que verá sua decisão judicial cumprida em prazo muito curto”, afirma Jussara.

E se a carta de sentença expedida pelo Judiciário estiver incompleta, isto é, se faltar uma ou mais peças essenciais?

“Observando o procedimento para a lavratura das escrituras (Lei 11.441/07), que permite que o tabelião realize a sobrepartilha de inventários judiciais e extrajudiciais, entendo ser possível aditar a carta de sentença judicial. Afinal, se o tabelião pode o mais – expedir a carta inteira – pode também aditar e certificar algumas



Foto: Carlos Petelinkar

peças para complementar a carta já expedida. No termo de abertura será necessário esclarecer que se trata de aditamento de carta de sentença expedida em determinada data e extraída de determinado processo.”

Agilidade é o maior benefício também para os advogados

O advogado e professor *Edson de Azevedo Frank*, pós-graduado em Direito Imobiliário pela FMU e especializado na área de Direito Notarial e Registral Imobiliário, assegura que, para os advogados, o principal benefício trazido com a possibilidade de formação da carta de sentença nos cartórios de Notas e de Registro Civil é a agilidade.

“A carta de sentença extraída dos autos de um processo judicial demanda uma série de atos vinculados à função jurisdicional que, embora realizados para garantir a segurança jurídica, muitas

vezes acabam por diminuir a celeridade para a concretização do ato”, explica.

“Tomando como exemplo a expedição de um formal de partilha, no procedimento judicial há que se requerer a extração das cópias reprográficas das peças indicadas pelo procurador, mediante o recolhimento e a entrega da competente guia junto ao ofício judicial onde tramita a ação. Extraídas as cópias pelo setor competente, mediante a comprovação de recolhimento da taxa devida, que se faz, na maioria das vezes, através de juntada de petição nos autos, o pedido será recepcionado pelo escrevente e será relacionado para o seu devido cumprimento. Expedido o formal de partilha, este deverá ser conferido pelo chefe ou diretor do ofício judicial e ser encaminhado à conclusão para que seja assinado pelo juiz.”

Segundo o advogado, mesmo não sendo regra, a expedição das cartas de sentença pode demorar meses. Ele en-



Edson de Azevedo Frank – Advogado especializado na área de Direito Notarial e Registral Imobiliário
Ao fundo, o prédio do Fórum João Mendes Júnior, o maior fórum cível do Brasil.

tende que a formação de cartas de sentença pelos cartórios trará grandes benefícios aos advogados e às partes, uma vez que os negócios atrelados ao processo judicial – partilha de bens; aquisição ou retomada de propriedade etc. – serão rapidamente resolvidos pelas próprias partes, as maiores interessadas.

“A expedição célere do formal de partilha, por exemplo, possibilita que os interessados resolvam eventuais problemas de representação e legitimidade do falecido, tais como a movimentação de contas bancárias, a alteração social de empresas, a transferência e consequente possibilidade de alienação de imóveis, entre outros atos.”

Efetividade das decisões judiciais

Para Edson Frank, em face da sobrecarga do Judiciário e do grande número de processos em trâmite, a possibilidade de formação de cartas de

sentença pelos cartórios de Notas certamente contribuirá para a efetividade no cumprimento das decisões judiciais.

“O tempo que era despendido com a formação das cartas de sentença será utilizado para o seu efetivo cumprimento. Ou seja, o instrumento hábil para o cumprimento da decisão judicial poderá ser rapidamente levado a efeito, como o registro de um formal de partilha, por exemplo. Por outro lado, os serventuários do Judiciário também terão mais tempo para dedicar ao cumprimento de outros atos judiciais.”

Enfim, o principal benefício será a celeridade na formação e no cumprimento das decisões judiciais, bem como na concretização das situações jurídicas buscadas, segundo o advogado, que entende que todas as partes envolvidas serão beneficiadas com a formação das cartas de sentença pelos cartórios.

“Os advogados terão um instru-

mento a mais para formalizar e dar efetividade às decisões judiciais em menor prazo. Os cidadãos, por sua vez, poderão ver a concretização das decisões judiciais mais rapidamente.”

Em 2007, a Lei 11.141 permitiu aos tabeliães realizar, administrativamente, atos até então essencialmente judiciais. De acordo com o advogado Edson Frank, os cidadãos se acostumaram à praticidade e rapidez de formalizar inventários, partilhas, separações e divórcios nos cartórios de Notas.

“A formação da carta de sentença nos cartórios será absorvida mais facilmente pelos operadores do direito e pelos demais cidadãos, uma vez que está sedimentada a confiança no exercício dos serviços notariais. Eu vejo com bons olhos a iniciativa posta como uma faculdade à disposição do cidadão, que poderá optar pela formação da carta de sentença no cartório, com certeza muito mais célere do que o procedimento judicial.”

Protesto de sentença judicial condenatória

é poderoso instrumento contra o “ganha, mas não leva”

Tirar proveito da morosidade do sistema Judiciário para deixar de cumprir obrigações pecuniárias fica mais difícil com o protesto de sentença judicial.

Um remédio tem se mostrado muito eficaz contra a frustração de se ganhar uma ação judicial e não levar o pagamento para casa: o protesto de sentenças judiciais transitadas em julgado, ou seja, aquelas que não estão mais sujeitas a recursos.

As brechas legais e artifícios para fugir ou adiar o cumprimento da obrigação fazem com que apenas 31% das sentenças trabalhistas, por exemplo, sejam cumpridas na fase de execução. A estatística é do próprio Tribunal Superior do Trabalho. Uma forma rápida e efetiva de acelerar o recebimento desses débitos tem sido o protesto da sentença trabalhista.

Além das trabalhistas, também podem ser protestadas as sentenças cíveis, ou arbitrais, de forma a tornar público o não cumprimento da obrigação e reduzir o prazo de pagamento.

Ao ampliar o objeto do protesto para “todos os documentos de dívida”, a Lei 9.492/97 incluiu, na relação de títulos protestáveis em cartório, qualquer documento representativo de dívida

em dinheiro, como os contratos de prestação de serviços e demais títulos executivos judiciais ou extrajudiciais.

Mais do que mera função probatória, de comprovação de falta de pagamento, o objetivo principal da atuação do Tabelião de Protesto é o pagamento, a quitação da obrigação. Com isso estão de acordo dois grandes especialistas no tema, entrevistados nesta reportagem, o 1º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos de São José do Rio Preto, Sérgio Luiz José Bueno, e o Juiz Substituto em Segundo Grau do Tribunal de Justiça de São Paulo, Vicente de Abreu Amadei.

Até 70% de títulos e documentos pagos em três dias

O procedimento legal (Lei 9.492/97), célere, seguro e eficaz seguido pelos tabelionatos de protesto é hoje responsável pelo pagamento de cerca de 70% dos títulos e documentos no prazo legal de três dias úteis.

Para o 1º Tabelião de Protesto de

Letras e Títulos de São José do Rio Preto, Sérgio Luiz José Bueno, a finalidade do procedimento para protesto, é o pagamento da dívida.

“Na grande maioria dos casos”, explica, “não se chega à lavratura ou ao ‘ato de protesto’. Não há protesto, uma vez que o devedor intimado comparece ao tabelionato no prazo legal e realiza o pagamento. A finalidade almejada pelo credor, ao apresentar seu título ou documento a protesto, salvo raríssimas exceções, não é comprovar o descumprimento da obrigação, mas a obtenção do pagamento.”

O protesto tem o efeito de publicidade, o que significa que o nome do inadimplente vai constar das certidões expedidas pelo tabelionato e também dos órgãos de proteção ao crédito. Não fosse essa coação legítima do devedor a realizar o pagamento, ao cumprimento de sua obrigação, a situação de inadimplência perduraria por longo tempo ou acabaria gerando mais uma ação ou execução a sobrecarregar ainda mais o Poder Judiciário.

O cumprimento da sentença judicial costuma levar anos, em razão do excesso de processos e de uma série de meios de defesa e recursos disponíveis ao devedor, muitas vezes usados com fins protelatórios. Já o pagamento por meio do procedimento para protesto é obtido em três dias úteis.

O número de pagamentos em cartório depende da espécie do título ou do documento de dívida.

“Cheques de emissão antiga e notas promissórias vencidas há mais de um ano, por exemplo, possuem índice mais baixo de pagamento. Porém, as duplicatas têm elevado índice de pagamento. Em geral, considerando todos os títulos enviados a protesto, cerca de 70% dos títulos e documentos apresentados são pagos no tabelionato no prazo legal de três dias úteis após a protocolização”, comenta Sérgio Bueno. “E mesmo depois de lavrado o protesto, o devedor ainda procura o credor para o pagamento, com o objetivo de obter seu cancelamento e pôr fim às restrições de crédito decorrentes da publicidade que o protesto ocasionou.”

Portanto, o índice de títulos efetivamente pagos nos tabelionatos de protesto é ainda mais elevado.

Protesto de sentença é rápido, seguro e eficaz

“O protesto da sentença judicial é meio rápido, seguro e eficaz de obtenção do cumprimento do julgado, com desafogo do Poder Judiciário e atendimento dos anseios sociais por uma Justiça célere”, afirma o tabelião.

O pagamento realizado no tabelionato pode evitar o ajuizamento de uma execução, mais lenta e onerosa.

“O autor da ação, por estar sobrecarregado o Judiciário, não raramente aguarda por anos a solução do litígio e, muitas vezes, sofre privações materiais e morais severas. No final, com a sentença definitiva, acredita que receberá o que lhe é devido, mas em geral o devedor emprega todos os meios de que dispõe para frustrar a execução.”

O cumprimento da sentença por meio do Poder Judiciário costuma levar anos, não apenas em razão do excesso de processos, mas também de uma série de meios de defesa e recursos disponibilizados ao devedor, muitas vezes usados com fins protelatórios. Já o pagamento por meio do procedimento para protesto é obtido em três dias úteis.

“Caso evidente de sucesso na apresentação a protesto de sentenças vem ocorrendo na esfera trabalhista. Muitos juízes encaminham de ofício as sentenças a protesto, com índices satisfatórios de pagamento no prazo legal ou em momento posterior, para a obtenção do cancelamento do protesto lavrado”, observa o tabelião.

Sentença definitiva é documento de dívida passível de protesto

A sentença condenatória transitada em julgado pode ser protestada com fundamento na Lei 9.492/97 (art. 1º),

por se tratar de “documento de dívida”, como explica Sérgio Bueno. O Conselho Nacional de Justiça e o Superior Tribunal de Justiça já se posicionaram a respeito, admitindo o protesto.

“A sentença definitiva é título executivo judicial, podendo ser considerado documento que expressa uma dívida. Sob qualquer ponto de vista é protestável. A sentença reflete uma obrigação certa, que já passou pelo crivo do Poder Judiciário, mas para que possa ser apresentada a protesto deve ser líquida, ou seja, com valor definido em pecúnia ou apurável por simples cálculo aritmético. Em geral, a sentença é exigível desde o trânsito em julgado, mas, se o Judiciário estabeleceu que seu cumprimento deve ocorrer em data futura, somente depois desse prazo se admite o protesto, em atendimento ao requisito de exigibilidade. Portanto, a sentença transitada em julgado, líquida e exigível, pode ser protestada.”

O tabelião esclarece, ainda, que o protesto da sentença condenatória pode versar sobre o valor da condenação acrescido dos demais encargos impostos pelo juiz e pela lei, como correção monetária e juros moratórios ou compensatórios. Também as chamadas verbas de sucumbência podem ser incluídas no valor a protestar, como custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

“Até mesmo a sentença de impro-

Sérgio Luiz José Bueno –
1º Tabelião de Protesto
de Letras e Títulos
de São José do Rio Preto
*Rua Jorge Tibiriçá,
São José do Rio Preto,
próximo ao tabelionato.*



Foto: Carlos Petelinkar

cedência pode ser objeto de protesto. No entanto, sempre que o valor a protestar for diverso do constante na parte dispositiva do julgado, deve ser apresentada planilha de cálculo elaborada em conformidade com ela.”

Requisitos para o protesto de sentenças condenatórias

No caso de protesto solicitado pelo credor, a sentença pode ser apresentada ao tabelionato ou ao serviço de distribuição de títulos – caso a localidade tenha mais de um cartório – mediante cópia autenticada extraída dos autos. Também devem ser entregues cópias autenticadas da folha que contenha a certidão de trânsito em julgado e de peça dos mesmos autos relativa à qualificação das partes.

A sentença pode ser representada também por certidão extraída dos autos em que foi proferida e que contenha seu dispositivo, além de menção ao trânsito em julgado. A certidão indicará a qualificação das partes.

“O apresentante a protesto deve ser o autor da ação, podendo ser representado na forma da lei, bem como eventual substituto ou sucessor processual. Se o próprio Juiz realizar o encaminhamento a protesto, basta que remeta os documentos mencionados, por ofício dirigido ao tabelião ou, onde houver mais de um, ao serviço de distribuição.”

O caráter saneador do procedimento para protesto

“Não se pode negar o caráter saneador do procedimento para protesto. O apresentante busca o serviço de protesto para obter a satisfação de seu crédito, o que pode conseguir em pouco tempo, com segurança e legalidade. O Direito constrói-se a partir da realidade e da experiência; é dinâmico – aí está sua efetividade.”

Sérgio Bueno entende que não haverá justiça, “fim natural do Direito”, em preservar o nome do devedor, impedindo que aqueles que com ele se relacionem conheçam sua real situação creditícia. Um pequeno comerciante, por exemplo – o credor – pode permanecer anos a fio aguardando o recebimento de seu crédito, caso consiga obtê-lo.

“Seria injusto – e contrário ao Direito –, por exemplo, deixar o empregado

do à própria sorte e manter o crédito do empregador, em vez de possibilitar o protesto, cuja publicidade, por ser incômoda ao devedor, pode levá-lo ao pagamento. O procedimento para protesto é um importante instrumento posto ao credor, mas não pode ser considerado pena imposta ao devedor, pois apenas testifica o descumprimento da obrigação, dando a conhecer a todos essa situação por meio da expedição de certidões”, esclarece.

A grande maioria dos títulos e documentos que chegam aos tabelionatos de protesto são pagos no término do prazo legal. O percentual de sustações de protesto é ínfimo e muitas das liminares concedidas acabam sendo revogadas.

“A realidade é que a imensa maioria das dívidas existe de forma legítima e, em caso contrário, o prejudicado pode buscar o Judiciário, gratuitamente, se não puder arcar com o custo.”

Principal finalidade do protesto de sentenças

é a satisfação do crédito

“O elevado receio de se ter um título protestado aumenta, significativamente, a possibilidade de pagamento dos títulos apontados para o protesto.”





Foto: Carlos Petelinkar

Vicente de Abreu Amadei – Juiz Substituto em Segundo Grau do Tribunal de Justiça de São Paulo
Janela do 31º andar do prédio MMDC (antigo Hotel Hilton) – na Avenida Ipiranga, centro de São Paulo –, que abriga a Seção de Direito Público do Tribunal de Justiça.

Cartório Hoje entrevistou Vicente de Abreu Amadei, Juiz Substituto em Segundo Grau do Tribunal de Justiça de São Paulo, palestrante e professor em cursos de especialização e de extensão em instituições como PUC-SP, Escola Paulista da Magistratura, Universidade Secovi e Centro de Extensão Universitária (CEU). Foi juiz assessor da Presidência da Seção de Direito Público do TJSP (2011-2011) e juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça (1992; 2005-2006).

O protesto de sentenças judiciais foi abordado pelo juiz, com brilhantismo, em toda sua extensão – da Lei 9.492/97, que regulamenta os serviços relativos ao protesto, à finalidade e importância do protesto, passando pela publicidade e busca pela efetividade no cumprimento das decisões judiciais.

Cartório Hoje (CH) – *Está sedimentado, hoje, no Estado de São Paulo, o entendimento sobre a Lei Federal*

9.492/1997, que definiu o alcance do protesto para “títulos e outros documentos de dívida” (art. 1º, parágrafo único)?

Juiz Vicente de Abreu Amadei – Creio que sim. A Lei nº 9.492/97, de fato, ampliou, significativamente, o universo do Serviço de Protesto, que foi, para além do direito cambiário, ou seja, do círculo dos títulos de crédito (letras de câmbio, notas promissórias, cheques, duplicatas etc.), alargada para a esfera maior dos documentos de dívida em geral, ora compreendida, no Estado de São Paulo, não apenas como de todos os títulos executivos (extrajudiciais e judiciais: artigos 585 e 475-N, ambos do Código de Processo Civil (CPC), respectivamente), mas também de todo documento de dívida dotado de certeza, liquidez e exigibilidade, em prudente qualificação do Tabelião na valoração desses atributos (itens 20 e 22 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJ-SP), na alte-

ração do Provimento CG nº 27/2013).

Protestáveis, então, hoje, são (a) títulos de crédito; (b) títulos executivos extrajudiciais, ainda que diversos dos cambiais ou cambiariformes; (c) títulos executivos judiciais; (d) documentos de dívida qualificados com os atributos de certeza, liquidez e exigibilidade, mesmo despidos de força executiva, e assim valorados pelo Tabelião.

Não se nega que o Serviço de Protesto nasceu como instrumento direcionado à satisfação dos títulos de crédito não honrados em suas promessas, para a rápida superação da crise do inadimplemento ou segura comprovação, com fé pública, da falta de pagamento ou de aceite, abrindo, então, espaço à exigibilidade do crédito em face dos coobrigados (por aval ou endosso).

No entanto, com o correr dos tempos, mudou a sociedade, e o perfil do protesto, também...

De um lado, pois, a sociedade passou (e ainda passa) por profundas refor-

“Entre o inadimplemento e o ingresso da ação judicial (...), para tais situações de dívidas tituladas, há uma via intermédia, alternativa, célere e eficaz, que muito pode contribuir com a solução da crise instalada com o descumprimento obrigacional: o protesto extrajudicial.”

mas tecnológicas e de convivência social – acentuadas pelos fenômenos do crescimento demográfico, da intensa urbanização, da padronização das relações de consumo e do aumento dos conflitos –, que têm clamado por atualização das instituições, dos institutos e das normas jurídicas.

De outro lado, o Serviço de Protesto tem acompanhado, especialmente nos grandes centros urbanos, tais exigências da vida contemporânea: a) no campo tecnológico, mediante avançados equipamentos e programas de informática, recepção e trâmite de títulos ou documentos de dívida em meio digital, livros e registros eletrônicos, e até sofisticados e acelerados sistemas de certificação e de informação, esta até por telefone; b) no campo sócio-jurídico, mediante a ampliação de suas atribuições, como se verifica pela protestabilidade dos chamados “outros documentos de dívida”, além dos títulos de crédito.

Daí se diz que mudou a sociedade, e, também, o perfil do protesto, que não perdeu a sua relevante função cambiária, mas ganhou outra: a de meio célere e seguro de protesto de documentos de dívida dotados de atributos especiais e, com isso, de suas cobranças extrajudiciais.

E observe-se que esse aspecto de alargamento das possibilidades de protesto – resposta do Serviço de Protesto às exigências atuais da vida social, que cresce em complexidade – enquadrar-se em movimento maior, tendente à

ampliação das atribuições dos Serviços de Notas e de Registros em geral, ante a necessidade de desfogo de demandas, que, em escala crescente, têm congestionado o Poder Judiciário (v.g. inventário, partilha, separação e divórcio consensuais, mediante escrituras públicas, lavradas pelos Tabeliães de Notas; retificação administrativa de registro imobiliário e até usucapião extrajudicial no quadro da regularização fundiária, em contextos consensuais, no âmbito do Oficial de Registro de Imóveis).

Isso, portanto, aponta para a consolidação da função do Tabelião de Protesto como de juridicidade intermédia entre a satisfação voluntária das obrigações tituladas ou qualificadamente documentadas e a satisfação forçada dessas obrigações mediante ações judiciais.

Em outras palavras, entre o inadimplemento e o ingresso da ação judicial para satisfação forçada do devido, para tais situações de dívidas tituladas ou qualificadamente documentadas, há uma via intermédia, alternativa, célere e eficaz, que muito pode contribuir com a solução da crise instalada com o descumprimento obrigacional: o protesto extrajudicial.

CH – Quando e em que situações a sentença condenatória transitada em julgado é passível de protesto?

Juiz Vicente de Abreu Amadei – A sentença judicial condenatória é título

executivo judicial (art. 475-N do CPC) e, por isso, pode ser objeto de protesto extrajudicial por Tabelião de Protesto, como documento de dívida que é, bastando, pois, a satisfação dos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade.

Nesse sentido, além de vasta doutrina, é a jurisprudência (v.g. STJ, Resp. 750.805-RS; TJSP, AI nº 2007572-22.2013.8.26.0000) e a orientação administrativa de diversas Corregedorias Gerais da Justiça (v.g. no Estado de São Paulo, item 20 das Normas de Serviço da CGJ-SP, na alteração do Prov. CG nº 27/2013) e até do Conselho Nacional de Justiça (v.g. Pedido de Providências nº 2009100000041784).

O requisito da certeza é, para a sentença, satisfeito com o seu trânsito em julgado e, por isso, apenas sentença transitada em julgado pode ser protestada. Logo, sentença para a qual pende recurso (ainda que se cuide de recurso recebido apenas no efeito devolutivo), não pode ser protestada.

O requisito da liquidez, para a sentença ser considerada apta ao protesto, exige condenação ao pagamento de determinada quantia em dinheiro. Daí, sentenças ilíquidas, enquanto não liquidadas (por artigos, arbitramento ou cálculos, ante a peculiaridade de cada caso), não podem ser protestadas.

Por fim, o requisito da exigibilidade, no âmbito da sentença judicial, impõe a ausência de satisfação voluntária do julgado pelo devedor, e, portanto,

abertura da via executiva ao credor. Correto, assim, a meu ver, o critério do Prov. nº 07/2007 da Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul (art. 1º), ao admitir o protesto da sentença líquida e transitada em julgado, apenas após o transcurso do prazo de 15 (quinze) dias para o pagamento, isto é, para a satisfação espontânea (art. 475-J do CPC).

Destaque-se, ainda, que, uma vez certa, líquida e exigível, a sentença condenatória pode ser protestada a qualquer tempo, enquanto ainda não satisfeito integralmente o título judicial; mas, para evitar abuso e considerando o protesto extrajudicial como ato único, penso que se deve admitir o protesto extrajudicial da sentença uma única vez e pelo valor (integral ou parcial) ainda não satisfeito, segundo o que constar em certidão atualizada de débito resultante da sentença, expedida pelo Ofício Judicial.

Oportuno consignar que, em regra, as sentenças protestáveis são as cíveis e trabalhistas, de feição condenatória; todavia, nada impede o protesto de sentença penal condenatória, com quantum devido em indenização correlata já liquidado. E mais, até sentenças de natureza declaratória ou cominatória podem comportar protesto, não no objeto central da prestação jurisdicional (puramente declaratório ou cominatório), mas sim em seu objeto secundário (v.g. parte da r. sentença

que encerra condenação ao pagamento das despesas processuais e da verba honorária) ou subsidiário (v.g. obrigação de fazer ou não fazer não cumprida, e revertida em indenização).

CH – Quais os principais objetivos do protesto de sentenças judiciais?

Juiz Vicente de Abreu Amadei – O primeiro e maior fim do protesto de sentenças judiciais é a satisfação do crédito não honrado espontaneamente pelo devedor, em modo mais ágil (abreviado, rápido ou célere) e de menor formalidade (e desgaste) que o processo executivo judicial. Pode-se até mesmo afirmar que é via de escopo satisfativo do crédito formado em Juízo, paralela à via judicial executiva, que se encontra na mesma linha de efetividade dos comandos judiciais.

O Ministro Humberto Gomes de Barros afirma que o protesto de sen-

tença condenatória serve como forma de agregar obediência às ordens judiciais: “Quantos mais meios existirem para satisfação das obrigações estampadas em títulos judiciais, maior será a obediência às ordens do Poder Judiciário. Hoje, o devedor condenado por sentença judicial transitada em julgado protela o quanto quer o moribundo processo de execução” (STJ, Resp. 750.805-RS).

E, mais, porque a dívida materializada em sentença transitada em julgado não pode ser rediscutida em ação declaratória de inexigibilidade do título, o seu apontamento para o protesto não comporta medida cautelar (nem liminar ou antecipação de tutela) correlata para a sua sustação (TJSP, AI nº 2007572-22.2013.8.26.0000). Maior, então, a probabilidade de satisfação desse crédito apontado ao protesto, que comporta ataque apenas formal, sem possibilidade de afronta material.

“E, mais, porque a dívida materializada em sentença transitada em julgado não pode ser rediscutida em ação declaratória de inexigibilidade do título, o seu apontamento para o protesto não comporta medida cautelar (nem liminar ou antecipação de tutela) correlata para a sua sustação.”

“Ao agregar a possibilidade de protesto de sentenças pelos Tabeliães, amplia-se o potencial e cumprimento dos julgados, reforça-se a posição do credor e fomenta-se agilidade na satisfação dos créditos correlatos. Tudo, pois, no esforço de efetividade e de celeridade ao cumprimento das decisões judiciais (...)”

Outrossim, pelo regime jurídico próprio do protesto extrajudicial – considerando seus graves efeitos, o modo ágil e seguro de seu trâmite e, ainda, de rápida difusão dos protestos lavrados mediante larga rede de comunicação (por certidões não só individuais, mas também em forma de relação, inclusas as fornecidas aos órgãos de proteção ao crédito, além das informações) –, o elevado receio de se ter um título protestado aumenta, significativamente, a possibilidade de pagamento dos títulos apontados para o protesto.

Secundariamente, então, para a hipótese de não pagamento dos títulos apontados, o protesto das sentenças terá os fins próprios dos regulares efeitos dos registros de protestos em geral: a) sinal de insolvência, pressuposto da falência e elemento de fixação do termo legal da quebra; b) embaraço de negócios futuros como ponto configurador da fraude contra credores; c) termo inicial de juros e correção monetária, se, de modo diverso, isso não constar no título; d) interrupção do curso da prescrição; d) termômetro de inadimplência, com abalo ao crédito e à imagem de bom pagador.

CH – Na prática, qual a importância e a função do efeito de publicidade específica do protesto, que causa restrição ao crédito, efeito esse não alcançado pela execução?

Juiz Vicente de Abreu Amadei – A rigor e em regra, o processo judicial e, com ele, a sentença judicial já são públicos e, por isso, a publicidade do protesto extrajudicial nada acresce à sentença sob o ângulo jurídico da perfeição e da eficácia do título judicial.

Entretanto, considerando aqueles graves efeitos dos protestos extrajudiciais, bem como a rápida e ampla difusão que eles têm no meio social, com reflexos imediatos nas avaliações de créditos e de perspectivas futuras de adimplementos, não se pode negar que a publicidade advinda dos protestos de títulos e de documentos de dívida representa, na prática, *plus* de restrição ao crédito que a sentença condenatória, em si, e o processo executivo correspondente ainda não têm.

Assim já observou o Des. Gilberto Leme, no AI nº 2007572-22.2013.8.26.0000, já referido, julgado em 20/08/2013, pela 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo: “Conquanto o protesto cause efeito negativo na vida do devedor, a publicidade específica da restrição ao crédito leva o devedor a adimplir sua obrigação, sendo legítimo esse mecanismo de amparo ao credor”.

CH – Pode o protesto ser considerado auxiliar na busca pela efetividade ao cumprimento das decisões judiciais, como mais uma forma de proteção ao credor e, em última instância, à própria economia?

Juiz Vicente de Abreu Amadei – Sem dúvida! E basta lembrar que no cômputo da taxa de juros financeiros está embutido o risco de inadimplência e de recuperação do crédito, para se concluir que a saúde da vida social e jurídica (inclusa a Judiciária) é refletida na vida econômica.

Vida obrigacional sem inadimplemento é ilusão, tal como é utópica a vida social sem crime. Todavia, embora seja impossível eliminar o ilícito, é na elevação do grau da capacidade de minimizar sua ocorrência e seus danosos efeitos – e, portanto, de reduzir o inadimplemento e de rapidamente sanar o ilícito obrigacional com a satisfação do crédito inadimplido –, que a organização social e, com ela, seu ordenamento jurídico, suas instituições e institutos revelam sua maturidade na justiça.

Ao agregar a possibilidade de protesto de sentenças pelos Tabeliães, amplia-se o potencial de cumprimento dos julgados, reforça-se a posição do credor e fomenta-se agilidade na satisfação dos créditos correlatos. Tudo, pois, no esforço de efetividade e de celeridade ao cumprimento das decisões judiciais, pontos estratégicos à recuperação da ordem violada com a mancha do inadimplemento. É sinal, pois, de marcha à maturidade na vida social, econômica e jurídica, pelo caminho daquilo que é devido a cada um por justiça (e, no caso, por justiça titulada).

Ademais, este auxílio extrajudicial ao

cumprimento do título judicial não advém, em verdade, de modo desgarrado ao Poder Judiciário, pois as Serventias Extrajudiciais de Notas e de Registros, dentre elas as de Protesto de Títulos e de Documentos de Dívida, exercem função jurídica, mediante serviço público delegado e fiscalizado pelo mesmo Poder Judiciário: enfim, embora extrajudiciais, integram, como “*órgãos da fé pública*” e auxiliares, a mesma família judiciária, no fim maior do bem comum que se atinge pela justiça (*res justa*) e pela segurança jurídica (*res certa*).

CH – *Pode o protesto de título judicial exigir a satisfação do crédito pelo devedor sem passar por execução judicial?*

Juiz Vicente de Abreu Amadei – Há três modos pelos quais alguém pode ser chamado ao cumprimento de sua obrigação: a) primeiro, espontaneamente, e no vencimento da dívida, ao qual damos o nome de pagamento regular; b) segundo, ainda espontaneamente, ou seja, pelo pagamento, mas com acréscimos de ônus em decorrência do inadimplemento verificado; c) terceiro, forçadamente, mediante processo executivo e perante o Poder Judiciário.

O protesto encontra-se no meio termo: entre o pagamento regular ou a satisfação espontânea da obrigação em seu vencimento e a execução forçada em ação judicial.

Daí se diz que o protesto, a rigor, não

coage ninguém à satisfação do crédito, mas convoca o devedor ao cumprimento da obrigação inadimplida, anunciando que, caso não faça o pagamento (cumprimento espontâneo da obrigação titulada ou documentada, com os acréscimos exigíveis da mora), a impontualidade será oficialmente certificada pelo Tabelião, com fé pública, e, daí, portanto, automaticamente, também haverá sujeição aos efeitos jurídicos atribuídos por lei ao protesto lavrado.

É verdade que os efeitos do registro de protesto são graves e que danosa é a sua publicidade no âmbito da restrição ao crédito e da imagem de bom pagador; contudo, essas legais e legítimas consequências do protesto – que, sem dúvida, interferem na decisão de pagar logo o que não se pagou oportunamente – são apenas acréscimos de ônus, de estado de sujeição jurídica, caso se insista em manter a inadimplência.

Ora, porque o protesto é útil ao cre-

“É verdade que os efeitos do registro de protesto são graves e que danosa é a sua publicidade no âmbito da restrição ao crédito e da imagem de bom pagador; contudo, essas legais e legítimas consequências do protesto – que, sem dúvida, interferem na decisão de pagar logo o que não se pagou oportunamente – são apenas acréscimos de ônus, (...), caso se insista em manter a inadimplência.”

dor e menos gravoso que a execução ao devedor (pois nela os atos processuais são direcionados à constrição e à alienação judicial, em satisfação forçada da obrigação mediante agressão patrimonial), não há razão alguma para obstar o protesto da sentença judicial antes do início da execução judicial, bastando, a meu ver, que a sentença condenatória se encontre com trânsito em julgado, líquida e já superado o prazo de quinze dias de seu cumprimento espontâneo (art. 475-J do CPC).

CH – *Hoje, qual seria a função primordial do protesto em geral: marcar a impontualidade ou cobrar o devedor para o pagamento da dívida?*

Juiz Vicente de Abreu Amadei – Em setembro de 1996 (antes da Lei nº 9.492/97), quando apresentei meu primeiro estudo sobre o Protesto de Títulos e seus Princípios, no 1º Simpósio

“A função primordial do Tabelaio de Protesto, portanto, é, ainda hoje, a função jurídica de testificação com fé pública da insatisfação cambiária ou do inadimplemento dos documentos de dívida em geral, para que, daí, nasça a certeza jurídico-formal desse ilícito obrigacional e todos os efeitos legais correlatos ao protesto.”

Nacional de Serviços Notarias e Registros, realizado em São Paulo, no esforço de romper a visão dualista do protesto, ora visto como bem (enquanto prova oficial da impontualidade, ou comprovação segura da insatisfação cambiária), ora como mal (enquanto violento e intimidativo meio de cobrança, e amaldiçoado veículo de informações pessoais negativas), propus o binômio finalístico do protesto em hierarquia de fins: a) fim-primeiro do protesto: a segurança jurídica estática, em ordem à comprovação, com fé pública, das situações cambiárias insatisfeitas; b) fim-secundário do protesto: a segurança jurídica dinâmica, em ordem à proteção do crédito, pela possibilidade de satisfação, com rapidez, dos títulos inadimplidos, e pela informação dos protestos tirados, em favor dos adquirentes de boa-fé, para a tutela dos negócios jurídicos futuros.

Agora, passados mais de 17 anos, com o alargamento do protesto para outros documentos de dívida, com a sedimentação normativa e jurisprudencial dessa ampliação, e, ainda, com o destaque à função tabelioa de juridicidade intermédia entre a satisfação voluntária das obrigações tituladas ou qualificadamente documentadas e a satisfação forçada dessas obrigações mediante ações judiciais, seria o caso de rever essa doutrina?

Penso que sim, mas com cautela e sem mudar o que na essência se afirmou.

De fato, creio que se deve reafirmar a

finalidade dúplice do protesto, naquele mesmo foco hierárquico de segurança jurídica estática e dinâmica; mas, atualmente, ampliado, para além das situações cambiárias insatisfeitas, ao universo da inadimplência dos documentos de dívida qualificados com os atributos da certeza, liquidez e exigibilidade.

A função primordial do Tabelaio de Protesto, portanto, é, ainda hoje, a função jurídica de testificação com fé pública da insatisfação cambiária ou do inadimplemento dos documentos de dívida em geral, para que, daí, nasça a certeza jurídico-formal desse ilícito obrigacional e todos os efeitos legais correlatos ao protesto.

A função secundária do Tabelaio, então, é a de cobrar os títulos ou documentos de dívidas apontados e não honrados (em favor da rápida e eficaz satisfação deles) e a de dar publicidade (por certidões e informações) aos protestos lavrados (em tutela do crédito e dos negócios jurídicos futuros).

Fosse a mera cobrança o precípua fim do protesto e a razão de ser do Tabelaio, então, forçoso seria reconhecer que não mais se justificaria a natureza jurídica da função, e, sem dificuldades, até seria possível migrar esse serviço para os bancos. O que dá valor e justificação ao protesto pelos Tabelaies é a natureza jurídica de sua função: do juízo de qualificação dos títulos ou documentos de dívida às certificações com fé pública, passando pela lavratura e

registro dos protestos enquanto atos de testificação qualificada da insatisfação cambiária ou do inadimplemento do documento de dívida.

Fosse, enfim, a cobrança e não a marca da impontualidade a função precípua do protesto, ele incidiria sobre a pessoa do obrigado, e não sobre o título ou o documento de dívida, como hoje ocorre, na esteira de sua raiz histórica e toda construção jurídico-normativa do instituto. Ainda hoje, pois, nada obstante o alargamento das atribuições do Tabelaio de Protesto, vale a assertiva de que se protesta o título ou o documento de dívida, e não a pessoa do devedor.

CH – Qual a importância do protesto de sentenças para o sistema de crédito do mercado e, em especial, para o cumprimento de sentenças trabalhistas, considerando que levantamento do TST mostrou que apenas 31% dessas sentenças são cumpridas?

Juiz Vicente de Abreu Amadei – A pergunta, em verdade, já contém o fermento da resposta.

Em face de índice tão reduzido de cumprimento das sentenças trabalhistas, como apontado pelo TST (31%), parece que realmente não foi à toa que o impulso de maior efetividade ao protesto de sentenças judiciais condenatórias no Estado de São Paulo partiu do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, observando-se que daí resul-

tou não apenas a reafirmação da possibilidade de protesto de certidões de débitos de títulos judiciais, mas também a disponibilização de modelo ou formulário próprio para esse tipo de protesto (cf. Proc. CGJ-SP nº 2013/0004248-7).

Mas, a rigor, dificuldades de plena e rápida satisfação das sentenças condenatórias não é privilégio da Justiça do Trabalho, pois também se faz presente nas Justiças Estaduais e Federal, mesmo considerando as novas ferramentas tecnológicas (v.g. penhora *online* de ativos financeiros, via BACEN-JUD, e penhora *online* de imóveis, via protocolo eletrônico da ARISP) e as últimas reformas do CPC.

O protesto de sentenças, portanto, é um importante passo em busca de efetividade dos julgados e, por consequência, de revitalização da credibilidade do sistema de crédito do mercado, no ponto crítico de recuperação de ativos. É certo que dele não se espera solução mágica, que resolva tão aguda crise na esfera da satisfação das coisas julgadas com o estalar de dedos, mas se tem a firme convicção de que pode, e muito, contribuir para aliviar esse congestionado campo de injustiça, marcado pela atual insatisfação de títulos judiciais.

CH – Dados do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil – Seção São Paulo (IEPTB/SP) mostram que cerca de 2,8 milhões de títulos, correspondentes a R\$ 4,8 bilhões, foram pagos no últi-

mo ano no Estado de São Paulo. Qual o significado desses números?

Juiz Vicente de Abreu Amadei – É, de fato, muito expressivo o volume de títulos pagos no Serviço de Protesto (2,8 milhões no último ano, apenas no Estado de São Paulo), e, considerando que todos esses títulos estavam inadimplidos, forçoso reconhecer que beiravam as portas do Poder Judiciário, e nele não ingressaram, o que agravaria ainda mais o congestionamento forense, em razão da eficiência e rapidez do protesto extrajudicial, que, em três dias úteis contados do apontamento de tais títulos, deu-lhes vazão satisfativa.

Ora, o Relatório Justiça em Números 2013, divulgado em 15/10/2013, pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), revelou que o número de processos em trâmite no Judiciário brasileiro cresceu 10,6% nos últimos quatro anos e chegou a 92,2 milhões de ações em trami-

tação em 2012. O número de casos novos aumentou 8,4% em 2012, e 14,8% no quadriênio.

Constata-se, enfim, que há um aumento progressivo no volume de processos, apesar da melhoria da produtividade de magistrados e servidores.

Se a tendência atual é o constante aumento de demandas no Poder Judiciário, em volume tão intenso que os recursos da informática forense, da melhor capacitação do pessoal da Justiça e das reformas em busca de gestão eficiente do processo e da máquina judiciária parecem não dar conta, urge também fomentar os meios alternativos de solução de conflitos e ampliar, na medida do possível, as atribuições das unidades de serviço público que agem como auxiliares da Justiça, dentre elas a de Serviço de Protesto, que tem representado importante e expressivo caminho de solução dos títulos e documentos de dívida inadimplidos.

“É, de fato, muito expressivo o volume de títulos pagos no Serviço de Protesto (2,8 milhões no último ano, apenas no Estado de São Paulo), e, considerando que todos esses títulos estavam inadimplidos, forçoso reconhecer que beiravam as portas do Poder Judiciário, e nele não ingressaram...”



Certidões digitais de nascimento, casamento e óbito podem ser pedidas pela internet

Os Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo estão emitindo certidões digitais de nascimento, casamento e óbito, que podem ser pedidas e baixadas no portal www.registrocivil.org.br, pelo mesmo custo da certidão em papel, para serem usadas quantas vezes for preciso.

Monete Hipólito Serra –
Oficiala de Registro Civil do
Jaraguá, distrito de São Paulo
*Ao fundo, o Pico do Jaraguá, o
ponto mais alto da cidade de
São Paulo (1.135 m), situado a
oeste da Serra da Cantareira.*



Foto: Carlos Petelinkar

Quem pode dizer que jamais perdeu tempo e paciência perseguindo aquele documento perdido numa montanha de papéis cuidadosamente guardados em pastas e gavetas? Ainda ontem estava ali, mas agora, investido de vida própria, ele se esconde do olhar ansioso enquanto o relógio e o desespero avançam inexoráveis.

Em momentos como esse, a ideia de uma comunicação eletrônica e sem papel surge em nossa mente com todas as suas magníficas possibilidades.

Facilitaria a vida ter em casa, digitalizados, documentos tão comuns como as certidões de nascimento, casamento e óbito?

Comunicação eletrônica e sem papel

Desde 18 de dezembro de 2014, solicitar uma certidão digital ou eletrônica de registro civil está ao alcance de nossos dedos.

Os Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo estão emitindo certidões digitais de nascimento, casamento e óbito, que podem ser pedidas e baixadas pela internet, no portal <www.registrocivil.org.br>.

Assinado pelo oficial do cartório, com certificado digital ICP-Brasil, o documento é enviado ao solicitante por e-mail. A autenticidade da certidão pode ser verificada ao se clicar nela, uma vez que o próprio sistema

valida a assinatura digital.

A certidão digital – documento original do tipo PDF – tem validade em todo o território nacional e pode ser enviada pela internet para órgãos privados – bancos, escolas, planos de saúde – e órgãos públicos – Judiciário, Receita Federal e INSS.

Vivemos um período de transição do meio físico para o digital. Nem todos os órgãos públicos e empresas estão preparados para receber um documento eletrônico, mas a tendência é irreversível.

Entre as vantagens da certidão digital estão a dificuldade de falsificação e a praticidade de armazenamento e controle dos documentos.

Uma única certidão pode ser usada quantas vezes for necessário

Monete Hipólito Serra é oficiala de Registro Civil do Jaraguá, distrito si-

tuado na zona noroeste da cidade de São Paulo. Ela fala sobre a utilidade do documento eletrônico.

“O documento digital oferece mais agilidade e comodidade no acesso à informação. Ele representa grande facilidade para a população em geral, uma vez que dispensa o comparecimento físico ao cartório. Para a Administração Pública, por sua vez, dispensa a remessa de ofício em papel, solicitando acesso à documentação arquivada no cartório.”

Monete destaca, ainda, que, como a certidão nasce digital, a comprovação da validade de seu conteúdo também será feito por meio digital, outra importante facilidade.

De posse de sua certidão digital, a pessoa pode enviar esse documento original, também eletronicamente, para todos os órgãos públicos ou empresas privadas perante os quais seja

necessário fazer prova dos fatos ali mencionados.

O documento eletrônico original só não pode ser impresso pelo usuário, ou passará a ser considerado cópia simples. No entanto, ele pode ser materializado pelo cartório, em papel de segurança, de forma a assegurar sua validade.

Mais segurança no pagamento de seguros, na concessão de créditos e na realização de negócios

“Com o aumento do uso geral de meios eletrônicos de comunicação, o documento digital, que já é realidade para muitos setores da sociedade, ficará cada vez mais próximo do cotidiano de toda a população”, observa a oficiala.

O documento eletrônico possibilita a confirmação rápida e eficiente de todas as informações prestadas em papel, evitando eventuais fraudes. As seguradoras e empresas de crédito, por exemplo, poderão liberar um pagamento ou extinguir uma dívida com toda a segurança e certeza dos dados de determinado óbito. As empresas em geral também podem confirmar atestados de óbitos apresentados por seus funcionários.

“Na realização de negócios é possível descobrir se uma das partes é interditada ou se, recentemente, se casou

com alguém que deveria comparecer ao ato. São inúmeros os casos em que o aumento da segurança jurídica trará benefícios para a sociedade”.

Certidão de nascimento, casamento e óbito no cartório mais próximo

A certidão eletrônica permite também que o usuário solicite seu documento no cartório mais próximo de sua residência. O oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais solicita e recebe, do cartório onde está registrado o documento, a certidão em formato eletrônico, que pode ser materializada em papel de segurança. Cinco outros Estados aderiram ao projeto (Amazonas, Acre, Pernambuco, Santa Catarina e Espírito Santo) e outros três estão em fase de implantação do sistema (Rio de Janeiro, Paraná e Rio Grande do Sul). No primeiro ano de implantação desse serviço, antes de ser disponibilizado *online*, foram emitidas 226 mil certidões eletrônicas.

Segundo Monete, a certidão eletrônica materializada por outro cartório de Registro Civil que não o emissor do documento foi muito bem aceita pela população ao facilitar a localização dos registros bem como a emissão de suas respectivas certidões.

“A integração dos vários Estados da federação vem dar mais força a esse

instrumento, que garante o efetivo acesso da população a seus dados civis. Com isso, a emissão de certidões eletrônicas materializadas está crescendo exponencialmente. Pensamos que fenômeno semelhante deverá ocorrer com a certidão puramente eletrônica, em razão da comodidade ainda maior que ela oferece”.

Uma revolução nos serviços dos cartórios de Registro Civil do Estado de São Paulo

A Central de Informações do Registro Civil (CRC) é um banco de dados eletrônico alimentado pelos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais com os atos de registro de sua competência. O sistema foi constituído para a consulta dos próprios cartórios, pela internet, de informações sobre o registro de nascimento, casamento e óbito. Cerca de 30 milhões de documentos dos cartórios paulistas e de outros Estados foram cadastrados nesse sistema em pouco mais de um ano.

“A CRC tem se mostrado muito eficiente, principalmente no que se refere à localização de registros. Antes da Central, era necessário fazer uma busca específica em todos os cartórios para se localizar um registro, o que era extremamente trabalhoso, pois somente no Estado de São Paulo são 838 unidades de Registro Civil das

Pessoas Naturais.”

“Hoje temos, além dos cartórios do Estado de São Paulo, cartórios de vários outros Estados interligados à Central do Registro Civil, o que possibilita a localização de registros de pessoas que não tinham a menor ideia de onde haviam sido registradas.”

A consulta à CRC também previne o registro tardio indevido quando as pessoas têm o registro, mas o solicitam, equivocadamente, em vez de pedir uma simples certidão. Outro caso facilmente resolvido graças à CRC é o pedido de certidão de ancestral. Em geral, a pessoa desconhece o local e a data do registro do pai ou avô, mas, hoje, basta o nome para a localização do registro. Há também o caso de pessoas que não sabem onde foi feito seu próprio registro de nascimento. Mesmo quando as pessoas sabem o local do registro, ocorrências como a reorganização da estrutura cartorial do Estado e o recolhimento do acervo de cartórios deficitários, entre outros eventos, podem abalar essa certeza. A solução de situações como essas era complicada e podia demorar vários meses.

“Hoje, mudar de cidade, de estado e até mesmo de país é comum na vida das pessoas. Um banco de dados interligado possibilita a busca e localização desses registros civis onde quer que eles estejam, o que repre-

senta um marco importantíssimo no que diz respeito à segurança jurídica decorrente da atuação do Cartório de Registro Civil.”

CRC e o combate às fraudes

Os dados civis das pessoas são fundamentais para a realização de negócios jurídicos válidos. A Central de Registro Civil, de acesso direto pela população mediante o pedido de certidões eletrônicas cuja autenticidade pode ser imediatamente verificada, é ferramenta de extrema importância no combate às fraudes.

“Uma simples consulta à CRC pode revelar os dados que alguém pretende omitir: a existência de um cônjuge ou de uma interdição; a suspensão ou perda do pátrio poder de pessoa que age como representante do menor; a substituição de um tutor ou curador; a morte da pessoa que figura como outorgante de procuração, etc.,” exemplifica Monete.

Além dessas hipóteses de fraudes baseadas na omissão de situações posteriores à certidão apresentada para o ato, há casos em que as próprias certidões são fraudadas para fazer constar dados diferentes dos que se encontram nos registros. Hoje, o destinatário da informação pode requerer *online* a certidão eletrônica e verificar, com rapidez e segurança, a ocorrência de atualizações.

Quase 500 mil certidões de nascimento emitidas nas maternidades em 2 anos

Outra iniciativa para facilitar o acesso da população ao registro civil e conscientizar a população para a importância desse ato é a possibilidade de registrar o nascimento nos próprios hospitais e maternidades por meio de sistemas informatizados que enviam as informações ao Cartório de Registro Civil.

No Estado de São Paulo, esse trabalho vem sendo feito há anos. A partir de 2011, com o Provimento do Conselho Nacional de Justiça (Provimento CNJ nº 13), que dispõe sobre a emissão de certidão de nascimento nos estabelecimentos de saúde que realizam partos, foi possível fornecer a certidão de nascimento para os pais, imediatamente. E ainda, possibilitar a escolha do cartório entre o do local da maternidade e o do local do nascimento, sem necessidade de comparecimento físico em qualquer um deles.

“Esse serviço vem sendo utilizado em grande escala pela população no Estado de São Paulo. A perspectiva é a integração cada vez com mais Estados e a ampliação dos postos de atendimento, para a cobertura mais abrangente possível, facilitando o acesso ao registro, de forma a reduzir ainda mais os números do sub-registro no Brasil”, conclui a registradora civil Monete Hipólito Serra.

Caixa Econômica Federal

economiza tempo e dinheiro
com notificação extrajudicial *online*

Uso de notificação extrajudicial *online* surpreende regional da Caixa Econômica Federal, em Campinas, com significativo ganho de tempo e redução de custos operacionais.

A tendência é que os serviços *online* sejam estendidos às demais regionais de recuperação de créditos em todo o Brasil.

Para que uma instituição financeira seja eficiente não basta que conceda o crédito, mas é preciso que o receba de volta. A inadimplência é, hoje, uma realidade rotineira. No entanto, o dinamismo das operações financeiras exige estratégias cada vez mais rápidas e práticas para o recebimento do empréstimo, bem como para a recuperação do crédito da pessoa ou empresa inadimplente.

Atento a essa necessidade do mercado, o Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil – IRTDPJBrasil – lançou o Portal RTDBrasil, o cartório de Títulos e Documentos na internet.

O Portal RTDBrasil oferece execução eletrônica para todos os serviços disponíveis nos cartórios de Títulos e Documentos, para que o usuário ganhe tempo, eficiência, economia e segurança.

Para notificar uma pessoa ou empresa em território nacional, por exemplo, basta fazer o cadastramento no portal. O próprio sistema envia a notificação para o cartório competente, em qualquer lugar do Brasil, sem necessidade

de comparecimento do solicitante ao cartório. O interessado produz o texto em sua área exclusiva no portal, podendo também criar modelos de uso frequente. O texto é assinado eletronicamente, com uso de certificado digital ICP-Brasil, e transmitido ao cartório destinatário, ou seja, aquele que deve entregar a notificação. Depois de informar os valores, de acordo com a tabela vigente na localidade em questão, e uma vez autorizado, o cartório faz a diligência e a operação é acompanhada *online* pelo usuário.

Caixa: centralização com agilidade, simplicidade e segurança

“Em tempos de taxas mais baixas de juros e menor *spread*, o processo de recuperação de créditos torna-se extremamente importante para a saúde financeira dos bancos”, diz *Angelo José Pegolo*, responsável pela gerência de Recuperação de Créditos da filial da Caixa Econômica Federal de Campinas.

Para ele, três fatores são funda-

mentais para o sucesso no retorno dos capitais aplicados: 1) alternativas negociais que viabilizem e atendam também aos interesses dos clientes inadimplentes; 2) cobranças no momento certo e oportuno; 3) um cadastro sempre atualizado.

“A iniciativa de utilizar o serviço de notificação extrajudicial oferecido pelo Portal RTDBrasil se deu em razão de nossa necessidade de centralização das notificações extrajudiciais sem, contudo, perder o *timing* do processo de cobrança nem aumentar os custos operacionais do processo”, relata *Pegolo*. “Ao conhecer o Portal RTDBrasil e os serviços oferecidos tivemos certeza de que estávamos diante da oportunidade de realizar essa centralização com agilidade, simplicidade e segurança, sem perder a eficiência.”

“No Portal RTDBrasil é possível fazer os pedidos de notificações de forma centralizada e em lotes, mediante modelos predefinidos. Depois de assinadas digitalmente, as notificações são remetidas aos respectivos cartórios pelo próprio portal”, explica.

Angelo José Pegolo – Gerente de Recuperação de Créditos da Caixa Econômica Federal de Campinas

Ao fundo, o Pateo do Collegio, berço da cidade de São Paulo.



Foto: Carlos Petelinkar

Negociação amigável: cliente procura a Caixa para regularizar seus débitos

A Caixa regional de Campinas abrange também as cidades de Jundiaí, Piracicaba, Sorocaba e São José dos Campos, atendendo ao todo 194 municípios.

Segundo o gerente, as notificações extrajudiciais são utilizadas nas cobranças de clientes inadimplentes, em especial nas carteiras de veículos.

Embora a notificação extrajudicial cumpra o dispositivo legal da constituição em mora como requisito básico para a propositura de uma ação judicial, ela é também um instrumento a mais para a tentativa de negociação.

Pegolo confirma que é prática da Caixa sempre procurar o caminho da negociação amigável com os inadimplentes, deixando a via judicial para o último caso. Por outro lado, é muito comum o cliente procurar a Caixa para regularizar seus débitos depois de receber a notificação. “Esse percentual é maior para os contratos que possuem garantias, como os financiamentos imobiliários ou de veículos”, informa.

Mais agilidade e redução de custos operacionais

Ainda é cedo para quantificar os índices de ganho de tempo, eficiência e economia, uma vez que é recente a

adesão da gerência de Recuperação de Créditos da filial da Caixa Econômica Federal de Campinas à notificação extrajudicial *online*. No entanto, Pegolo afirma que “houve enorme avanço no que diz respeito à agilidade e economia de custos operacionais na etapa de preparação e solicitação das notificações, bem como no acompanhamento de pedidos”.

Antes do Portal RTDBrasil, a amplitude de atuação do banco obrigava a regional de Campinas a usar serviços de despachantes contratados, mediante licitações públicas, para realizar as notificações extrajudiciais.

“Dessa forma, perdíamos um pouco na tempestividade e aumentavam bastante os custos operacionais, pois as notificações precisavam ser protocoladas nos balcões dos Cartórios de Títulos e Documentos nas diversas comarcas de nossa abrangência, al-

gumas a 200 ou 300 km de distância”, informa o gerente.

Notificação extrajudicial online será estendida a outros Estados

Segundo Angelo José Pegolo, a notificação extrajudicial *online*, tem se mostrado bastante útil para a Regional de Recuperação de Créditos da Caixa Econômica Federal em Campinas.

“Em razão da extensa área territorial de atuação, soluções que simplificam e agilizam nossas ações de cobranças certamente impactam nossos resultados positivamente. A tendência é que em curto espaço de tempo, os serviços oferecidos pelo Portal RTDBrasil possam ser estendidos às demais regionais de recuperação de créditos em outros Estados.”



Regularização fundiária urbana

avança no Estado de São Paulo

Novos instrumentos de regularização urbana, como a Demarcação Urbanística e a Legitimação de Posse, propiciaram a efetivação do direito de propriedade e a busca de sua função social. Alterações das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo dissolveram amarras burocráticas e representaram um avanço para a regularização fundiária urbana. Áreas rurais de interesse social ainda aguardam a possibilidade de formalização extrajudicial.

Marco Pilla – diretor executivo
da Fundação Instituto de
Terras do Estado de São Paulo
(Itesp)
*Ao fundo, Av. Brigadeiro Luís
Antônio, em frente à sede do
Itesp em São Paulo.*



Foto: Carlos Petelmkar

Irregularidades fundiárias rurais e urbanas são geradoras de conflitos de diversas modalidades em várias partes do Brasil e o Estado de São Paulo não constitui exceção.

No entanto, as disputas por terras e os movimentos por moradia não são as únicas razões que estão levando o Estado de São Paulo a reunir esforços – de órgãos governamentais, Judiciário e cartórios de Registro de Imóveis – para a regularização.

Por meio da regularização fundiária urbana, o recém-proprietário sabe que o imóvel onde vive passa a ser parte de seu patrimônio, que poderá ser transmitido a filhos e netos.

Com a propriedade regularizada, ambos os beneficiários das áreas rural e urbana têm acesso a financiamentos e programas governamentais e a eventual transferência do imóvel fica mais fácil, porque a compra poderá ser financiada no mercado de crédito formal. Enfim, a regularização fundiária é poderoso instrumento de desenvolvimento socioeconômico.

Entrevistamos alguns dos envolvidos com regularização fundiária em São Paulo, como registradores imobiliários e o diretor executivo do Itesp. Suas experiências de trabalho somadas configuram interessante panorama da regularização fundiária no Estado.

O enfrentamento da questão da regularização fundiária pelo Itesp

Para *Marco Pilla*, diretor executivo da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (Itesp), a irregularidade fundiária gera conflitos e entraves ao desenvolvimento social e econômico de muitas regiões do Estado de São Paulo, principalmente no Pontal do Paranapanema, Vale do Ribeira e Região Sudoeste.

O Itesp, entidade vinculada à Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania, é responsável pelas políticas agrária e fundiária e vem enfrentando a questão de várias formas.

“O Programa Minha Terra, por exemplo, desenvolve projetos específicos de regularização fundiária em parceria com municípios de baixo

Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), em áreas de interesse social públicas e privadas, rurais e urbanas.” Até o momento foram regularizados mais de 30,4 mil imóveis urbanos e rurais, como informa Pilla.

O Itesp também desenvolve trabalhos do Programa Cadastro de Terras e Regularização Fundiária no Brasil, em parceria com o Ministério do Desenvolvimento Agrário, nas regiões do Vale do Ribeira e Sudoeste; trabalhos de diagnóstico fundiário em Unidades de Conservação com órgãos ambientais e organizações internacionais, bem como em subsídio à Procuradoria Geral do Estado (PGE); trabalhos de discriminação e legitimação de posses em terras devolutas estaduais; e, mais recentemente, trabalhos de regularização de posses na 10ª Região Administrativa do Estado previstos na Lei 14.750/2012.

A aguardada forma extrajudicial para a regularização fundiária rural

O diretor executivo do Itesp acredita que ainda faltam alguns instrumentos para a regularização fundiária, especialmente para proporcionar a forma extrajudicial à regularização fundiária rural de interesse social.

“Reconhecemos que os instrumentos de regularização urbana avançaram um pouco mais, especialmente na forma extrajudicial, o que é essencial para desafogar o Judiciário. Exemplos recentes são a Demarcação Urbanística e a Legitimação de Posses, previstas na Lei 11.977/2009, ainda sem equivalente para áreas rurais.”

Segundo Pilla, várias foram as leis que tentaram ordenar o processo de ocupação do solo e regularizar os direitos exercidos sobre ele, muitas vezes, sem a eficácia desejada, seja pela falta de aplicação prática, seja porque desacompanhadas de políticas públicas de suporte.

Ele comenta que algumas leis, como a 6.766/1979 e a 6.015/1973, recepcionadas, alteradas e interpretadas à luz da Constituição Federal de 1988, juntamente com outras normas mais recentes – leis 10.257/2001 e 11.977/2009, para áreas urbanas; leis 10.267/2001 e 11.952/2009, para áreas rurais –, transformaram-se em importante arcabouço jurídico para efe-

tivar o direito de propriedade e buscar o cumprimento de sua função social e dimensão ambiental.

Regularização urbana precisa de estrutura e qualificação; regularização rural requer ferramentas mais ágeis

Pilla considera que um grande avanço possibilitou a dissolução de várias amarras burocráticas na regularização fundiária urbana, os provimentos 18/2012 e 21/2013, editados pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

“A gestão articulada e eficiente do então Corregedor Geral da Justiça, desembargador José Renato Nalini, buscou efetivar os ditames da nova regularização fundiária urbana, cujas normas servem de referência até para outros estados.”

No entanto, ele alerta que uma das grandes dificuldades para a efetivação da regularização fundiária urbana, principalmente em municípios menores, é a falta de estrutura adequada e qualificada para lidar com a questão fundiária, o que dificulta o uso dos instrumentos legais.

“Já em áreas rurais, apesar das iniciativas de qualificação do cadastro imobiliário e de seu entrelaçamento de informações com o registro imobiliário, em busca de uma efetiva governança fundiária do território

nacional, entendemos que faltam ferramentas mais ágeis de regularização, especialmente de forma extrajudicial. Uma ação judicial de usucapião acaba sendo, quase sempre, a saída para se regularizar terras particulares. Em terras públicas não se verifica grande burocracia e dificuldades de aplicar o procedimento administrativo de legitimação de posses de terras devolutas. No entanto, a ação judicial para apuração dessas terras, a chamada ação discriminatória, chega a demorar décadas. Há perímetros com ações sentenciadas na década de 1940 e que até hoje aguardam homologação da demarcação. Além da situação de insegurança jurídica sobre as terras existentes nesses perímetros, há estagnação do desenvolvimento local.”

Fundação Itesp propõe a regularização fundiária rural extrajudicial

“Nas áreas urbanas, em razão da falta de estrutura local, quando a Fundação Itesp formaliza uma parceria com pequenos municípios, por meio do Programa Minha Terra, busca priorizar a capacitação dos agentes locais, seja quanto ao levantamento topográfico e ao cadastro básicos, seja no acompanhamento do processo de regularização”, diz Pilla.

Uma vez iniciado o processo de regularização com auxílio do Itesp, é

essencial o município ter condições técnicas de manter os processos de regularização fundiária em funcionamento, bem como a Planta Genérica de Valores atualizada, visando à atualização do IPTU.

No que se refere às áreas rurais, a Fundação vem propondo a regularização fundiária de forma extrajudicial.

“Exemplo disso são as mudanças trazidas pela Lei Estadual 14.750/2012. Dez meses depois de sancionado o Decreto Estadual 59.111/2013, que a regulamenta, 42 interessados já deram entrada no Itesp com pedido de regularização das propriedades. As áreas somam 11,3 mil hectares. Também foram feitas propostas para viabilizar a Demarcação e a Legitimação de Posse Rural, alvo de Projeto de Lei do Senado (368/2013); a Discriminatória Administrativa, para fins específicos de regularização fundiária de pequenos posseiros; e a Usucapião Multitudinária nos moldes adotados no Estado do Paraná, em parceria com a Defensoria do Estado.”

Registro de Imóveis: um dos pilares do processo de regularização fundiária

O Estado de São Paulo utiliza vários instrumentos de regularização fundiária, entre eles os citados: legitimação de posses em áreas devolutas estaduais e municipais; regularização fundiária urbana e rural, por meio do Programa

“Nesse contexto, a participação dos registradores de imóveis do Estado na regularização fundiária tem sido fundamental tanto no levantamento prévio das informações necessárias para os procedimentos administrativos, como na efetivação da regularização mediante o registro de instrumentos jurídicos...”

Minha Terra; regularização de posses na 10ª Região Administrativa do Estado, que abrange o Pontal do Paranapanema; Programa Cadastro de Terras e Regularização Fundiária no Brasil, nas regiões do Vale do Ribeira e Sudoeste; e Programa Fotocadastro, nas regiões do Alto Ribeira e do Sudoeste, voltado ao levantamento da malha rural dos municípios envolvidos, com vista à regularização fundiária mediante instrumentos jurídicos competentes.

“Nesse contexto, a participação dos registradores de imóveis do Estado na regularização fundiária tem sido fundamental tanto no levantamento prévio das informações necessárias para os procedimentos administrativos – fornecimento de transcrições, matrículas, certidões e outros documentos – como na efetivação da regularização mediante o registro de instrumentos jurídicos, como título de domínio, termo de consolidação domi-

nial, carta de sentença, entre outros.”

“A participação dos registradores imobiliários é vista pelo Itesp como um dos pilares do processo de regularização fundiária no Estado de São Paulo. O registrador atua de maneira eficaz e comprometida, ao compartilhar as informações necessárias e ao praticar os atos registrares voltados à regularização fundiária.”

Qual a expectativa do Itesp com esse esforço de regularização?

“Com a regularização fundiária, a Fundação Itesp espera ver consolidada a propriedade urbana e rural nas mãos dos beneficiários e ocupantes que preencherem os requisitos legais, regularizando a malha fundiária do Estado. Em termos numéricos, em 2014, o Itesp pretende regularizar em torno de cinco mil imóveis por meio do Programa Minha Terra e aproximadamente 25 mil hectares através da Lei 14.750/2012”, conclui Marco Pilla.

“Em Taubaté, estimamos que mais da metade dos assentamentos irregulares foi criada pelo próprio Poder Público municipal, que construiu moradias ao longo dos últimos trinta anos, em áreas institucionais ou desapropriadas, sem preocupação com o registro e a outorga de documentos de propriedade.”

Causas da irregularidade dos imóveis urbanos no Estado de São Paulo

Entre as causas da irregularidade imobiliária, a oficiala do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, *Paola de Castro Ribeiro Macedo*, aponta o intenso processo de urbanização, que deslocou rapidamente a população da área rural para a urbana; a precariedade de políticas públicas voltadas ao setor habitacional; a especulação imobiliária e consequente alta do valor do solo urbano; a forte resistência dos empreendedores aos padrões estabelecidos pela Lei de Parcelamento do Solo e a demora, por parte do Poder Público municipal, em aprovar as diretrizes e projetos de parcelamento do solo, aliada à falta de fiscalização de loteamentos irregulares e clandestinos.

“Em Taubaté, estimamos que mais da metade dos assentamentos irregulares foi criada pelo próprio Poder Público municipal, que construiu moradias para a população de baixa renda ao longo dos últimos trinta anos, em áreas institucionais ou desapropriadas, sem preocupação com o registro dessas áreas e a outorga de documentos de propriedade aos seus possuidores. Também há casos de projetos habitacionais promovidos de forma irregular por empresas públicas ou de economia mista. Portanto, aqui na região, o Poder Público contribuiu ati-

vamente para deixar milhares de imóveis sem a devida proteção registral.”

Quanto aos empreendimentos particulares, Paola relata que, para não cumprir os rígidos padrões estabelecidos pela legislação, os empreendedores procuraram um meio de evitar o registro do parcelamento.

“Era prática recorrente vender lotes, mas outorgar escrituras ou instrumentos particulares de venda de frações ideais da área maior, o que, durante muito tempo, foi aceito e até registrado nas matrículas dos imóveis de origem.”

Na década de 1990, percebeu-se que esse expediente estava sendo utilizado para burlar a legislação.

“No Estado de São Paulo, a jurisprudência administrativa pacificou-se no sentido de ser vedado o registro da venda de frações ideais, se houvesse indícios de parcelamento irregular do solo. A Corregedoria Geral da Justiça editou normas de serviço para coibir essa prática.”

No entanto, as transações imobiliárias envolvendo glebas irregulares passaram a ocorrer informalmente, por meio de contratos particulares entre as partes, sem nenhuma garantia de registro.

“Aqueles que queriam ver seu direito de propriedade assegurado eram obrigados a ingressar com custosos e demorados processos de usucapião”, relata a registradora.

Regularização fundiária recebe reforço

Nos últimos anos, a atividade legislativa a respeito de regularização fundiária tem sido bastante intensa, como lembra Paola.

Da esfera federal, vieram contribuições como o Estatuto da Cidade, as leis 11.977/2009, 12.424/2011 e 12.693/2013. No Estado de São Paulo, houve a criação do Programa Cidade Legal (Decreto Estadual 52.052/2007) e a reestruturação do Grapohab (Decreto Estadual 52.053/2007). Em Taubaté, foram editados decretos para incluir áreas como de interesse social para fins de regularização.

“A atuação da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJ-SP) tem sido decisiva. Os provimentos 18/2012, 16/2013 e 21/2013 cuidaram de esclarecer os pontos nebulosos da legislação, simplificar os procedimentos, dispensar práticas desnecessárias e ampliar o âmbito de atuação do Oficial de Registro de Imóveis, de forma a assegurar a aplicação da legislação com mais celeridade e eficiência.”

Atuação do registrador para a garantia do acesso à moradia regularizada

Para Paola, não há dúvida de que, hoje, o papel do Cartório de Registro

Paola de Castro Ribeiro
Macedo – Oficiala do Cartório
de Registro de Imóveis
de Taubaté, no jardim da
serventia.



Foto: Carlos Petelinkar

de Imóveis é central no procedimento de regularização.

“Agora temos um aparato jurídico robusto para desempenhar a função de maneira eficaz, garantindo o acesso à moradia plena e regularizada a um contingente enorme da população. E as recentes alterações das Normas de Serviço da CGJ-SP prestigiaram a atuação do registrador, permitindo a dispensa de providências custosas e demoradas. Por exemplo, a possibilidade de se dispensar as notificações dos confrontantes nos casos em que se verificar a ausência de potencial invasão a esses imóveis. Essas notificações atrasam o procedimento e o tornam mais dispendioso.”

Paola observa que há muitos avanços também no campo da titulação dos ocupantes dos lotes regularizados, como o procedimento de especialização de frações ideais, que, antes das alterações, gerava muitas dúvidas.

“As averbações de especialização das frações ideais registradas foram imensamente simplificadas. Em Taubaté, a municipalidade concordou em expedir uma certidão, sob sua exclusiva responsabilidade, mediante a comprovação por documentos, relacionando a fração ideal a um determinado lote regularizado. O procedimento autorizado pelas Normas de Serviço da CGJ-SP é simples e rápido, gerando apenas um ato na matrícula do respectivo lote.”

Segundo Paola, também foram de

grande ajuda as alterações das Normas de Serviço que tratam dos documentos necessários para o registro dos contratos particulares em nome dos adquirentes.

“Há casos em que os interessados apresentam contratos originais de toda a cadeia de alienações, com as respectivas provas de quitação. No entanto, se isso não for possível, podem ser aceitas cópias simples dos títulos anteriores com certidões dos distribuidores forenses dos adquirentes. As normas dispensam, ainda, a presença de testemunhas, alguns dados anteriores dos alienantes e permitem a aferição da prova de pagamento por qualquer meio. De fato, as normas padronizaram a qualificação desses instrumentos e deram ao registrador a competência para exercer de forma prudente sua verdadeira função social de garantir o acesso à propriedade plena para pessoas que apenas detinham direitos de posse.”

Regularização em Taubaté: acesso à moradia documentada, em condições dignas e respeitando o meio ambiente

Em Taubaté, existem uns 54 loteamentos irregulares ou clandestinos, com cerca de dez mil imóveis, sendo 28 loteamentos construídos pela própria prefeitura em locais públicos. Os outros 26 loteamentos são frutos de parcelamentos irregulares de empreendedores, que negociavam lotes e vendiam frações ideais.

Já foram regularizados 17 loteamentos – cerca de 2,2 mil imóveis – e há outros cinco em fase final para registro.

São inúmeros os problemas gerados por imóveis em situação irregular, como explica Paola.

“São imóveis difíceis de vender e seu valor de mercado é muito depreciado; não podem ser oferecidos em



garantia de financiamentos bancários ou utilizados para novos empreendimentos comerciais ou residenciais. Os bairros nessa situação recebem menos investimentos do Poder Público e dos próprios moradores, que se sentem inseguros para investir em melhorias. Há também problemas ambientais. Muitas vezes, esses imóveis são construídos em áreas de preservação permanente, sem infraestrutura de esgoto ou saneamento básico.”

A regularização traz benefícios para toda a população. Além de dar acesso à moradia documentada, há um esforço conjunto para que os locais tenham condições mais dignas, respeitem o meio ambiente e obtenham um bairro melhor e mais valorizado.

Parceria entre cartório e prefeitura beneficia população e cidade

Desde que assumiu o Registro de Imóveis de Taubaté, em 2009, depois de passar no concurso público realizado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, Paola de Castro Ribeiro Macedo investiu boa parte de seu tempo no

bom relacionamento do cartório com órgãos governamentais.

“Acredito firmemente que o diálogo com as entidades que utilizam nossos serviços ajuda muito na solução de problemas e entraves. Procuo sempre compreender as necessidades dos órgãos públicos e fornecer a orientação necessária. Com a Prefeitura Municipal de Taubaté, por exemplo, firmamos um termo de cooperação para que os procuradores do Município possam pesquisar em nossos arquivos, por meio do *site* do cartório, informações relevantes para as execuções fiscais. E para tratar da regularização fundiária, realizamos reuniões, implementamos modelos de requerimentos e demais documentos necessários. Estabelecemos um canal direto de comunicação com o diretor de Habitação e também com o prefeito, enviando relatórios periódicos sobre os avanços e nossas necessidades para finalizar cada regularização. Estamos em permanente contato com a prefeitura, para ganhar agilidade na solução de problemas, e o resultado tem sido excelente.”

Chácara Silvestre é o maior bairro regularizado em Taubaté e possui cer-

ca de 1,3 mil lotes. Com a regularização surgiu a necessidade de a prefeitura expedir certidões, relacionando frações ideais a determinados lotes. O cartório promoveu reuniões com os representantes do município e foi alcançado um consenso sobre o padrão ideal da certidão para atender à prefeitura e às normas registrais. Agora o Cartório de Registro de Imóveis tem um longo caminho pela frente, para trazer para as matrículas dos lotes, milhares de contratos de venda de frações ideais celebrados nos últimos 22 anos. Para tratar desse assunto, a Prefeitura de Taubaté organizou uma reunião comunitária no bairro com a participação do prefeito, de todas as secretarias e também do cartório.

“Explicamos à população quais os procedimentos necessários para o registro do imóvel”, diz Paola. “Montamos uma mesa de atendimento no local, para esclarecimento de dúvidas. Com o mesmo objetivo recebemos, no cartório, uma média diária de vinte pessoas. É gratificante participar desse processo e poder fornecer a certidão da matrícula, comprovando a propriedade do imóvel, para pessoas que conseguiram realizar o sonho da casa própria.”

Até 2016, a prefeitura quer regularizar a maior parte possível de um total de dez mil imóveis, divididos em 54 loteamentos, que estão em situação irregular. A principal dificuldade é a obtenção de profissionais qualifi-

Tarcisio Wensing – Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel
Ao fundo, a Capela de São Benedito dos Treze de Maio, construída pelos escravos em homenagem ao seu padroeiro.



Foto: Carlos Petelinkar

cados, principalmente engenheiros, contando com um orçamento apertado. Paola informa que, para o cartório, o principal obstáculo tem sido as falhas constatadas nessas peças técnicas. Por isso, ela formou uma equipe com a participação de um engenheiro e uma escrevente sob sua supervisão direta, especialmente para cuidar desses casos.

Vantagens da regularização fundiária para a cidade de Taubaté

“A regularização valoriza todo o bairro e seu entorno. Permite que as pessoas vendam, ofereçam em garantia e partilhem seus imóveis, legalmente, valendo-se de financiamentos bancários e de toda a segurança que o sistema oferece. Além disso, traz mais investimentos para a região. Por exemplo, um dos bairros que acabamos de regularizar receberá uma nova creche municipal e o investimento de uma multinacional, que nele instalará uma grande loja. Os próprios moradores passam a investir na melhoria de suas casas e comércios.”

Enfim, a regularização estimula o desenvolvimento econômico, combate a pobreza e traz melhores condições de vida para os moradores. A função social da propriedade é alcançada com cidades mais dignas e ambientalmente mais conscientes.

Regularização: novas normas incentivam atuação do registrador imobiliário

Para o Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel, *Tarcisio Wensing*, várias são as causas da irregularidade fundiária urbana e rural. Entre as principais: a Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/79), muito exigente para o atendimento às populações de baixa renda, o que acaba por encarecer o imóvel e incentivar a venda clandestina; a legislação ambiental com severas restrições para o tamanho dos lotes, impossibilitando atender a demanda por espaço, principalmente para as famílias de baixa renda; a cobrança de despesas, pelos chamados loteamentos fechados, como se fossem condomínios, impossibilitando a aquisição de lotes pelo custo de manutenção, que é responsabilidade do Poder Público; falta de fiscalização para coibir a edificação irregular;

a reformulação e alteração do parcelamento do solo pelo loteador após o registro, com aumento do número de lotes sem as respectivas licenças.

Em face dessa situação, o Estado de São Paulo começou a tratar das regularizações com ênfase em resultados, instituindo o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social, Pró-Lar Regularização (Decreto 48.340/ 2003). Em 2007, o programa foi ampliado para o Programa Cidade Legal (Decreto 52.052/2007), com ênfase nas regularizações de interesse social mediante convênios com os municípios.

“No entanto, poucos municípios têm estrutura jurídica e urbanística para os trabalhos de regularização. A maioria contrata profissionais por serviços, o que dificulta a regularização, que demanda tempo de estudo e implementação a médio e longo prazos”, informa o registrador Tarcisio Wensing.

“Sendo o registrador um profissio-



nal do Direito com conhecimento de registro imobiliário e da realidade da cidade, e ainda com a obrigação de zelar pela regularidade, passa a ser fundamental sua participação nos trabalhos de regularização fundiária”.

Segundo Tarcisio, as recentes alterações nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo foram fundamentais no sentido de facilitar a intervenção do registrador no processo de regularização.

“É o caso do Provimento 21/2013, que ajustou incertezas nas regularizações, especificando e elencando os documentos necessários para a regularização em si, bem como os documentos complementares para os registros dos títulos de aquisições dos ocupantes. Inovou ao esclarecer que, para as regularizações anteriores à Lei de Parcelamento do Solo (Lei 6.766/1979), é exigido tão somente o documento emitido pela municipali-

dade, bem como ao dispensar documentos ou alvarás de outros órgãos, em especial ambientais, para os parcelamentos já implantados e cuja ocupação é irreversível.”

Irregularidades em Santa Isabel, Arujá e Igaratá

Santa Isabel é sede da comarca, que abrange também os municípios de Arujá e Igaratá. Situada em área de preservação de manancial, a cidade tem severas restrições ao parcelamento do solo.

“Mais de 50% dos parcelamentos do solo urbano são irregulares em Santa Isabel, como, aliás, em qualquer outra cidade do país, de porte médio ou grande”, diz o registrador.

“As irregularidades são oriundas de parcelamentos aprovados pelo Município, mas o registro não foi efetivado. Atualmente, o projeto originalmente

aprovado está desfigurado e a regularização depende de se adequar a ocupação.”

Regularização de Santa Isabel, Arujá e Igaratá: parceria entre Cartório de Registro de Imóveis e Prefeitura

Há diferenças nas administrações dos municípios.

“Temos desenvolvido trabalhos conjuntos com os administradores municipais dos três Municípios. Participamos, com eles, de reuniões do Programa Cidade Legal na Secretaria de Habitação do Estado, bem como no Ministério das Cidades, em Brasília. A cidade de Igaratá, por ser pequena e com poucos recursos para os trabalhos de campo, ainda não conseguiu regularizar as áreas parceladas irregularmente. Santa Isabel possui

“As regularizações são a porta para que os adquirentes de imóveis dessas localidades sejam inseridos na sociedade. Com a regularização, a pessoa passa a ter um endereço certo (...). No entanto, o maior de todos os benefícios é a moradia digna e a livre disponibilidade do imóvel.”

trabalhos de levantamento em 18 núcleos conveniados no Programa Cidade Legal, dentre eles sete que ainda dependem do ajuste de adequação à ocupação. No entanto, recentemente, Santa Isabel regularizou um núcleo composto por 78 lotes, em parcelamento que remonta a 1970, certificado pelo Município nos termos da Lei 11.977/09 (art. 71).”

Segundo Tarcisio, o município de Arujá está trabalhando com as regularizações desde dezembro de 2005.

A parceria entre o município e o Cartório de Registro de Imóveis começou com os debates e reuniões, na sede da Câmara Municipal, para a elaboração do projeto de lei municipal de regularização (Lei 1.827/2005). Participaram das discussões, integrantes da prefeitura – jurídico, planejamento e meio ambiente –, da Câmara e do Registro de Imóveis. A população também foi convocada a participar, em especial os moradores das localidades irregulares.

“Para incluir a participação da população, o município promoveu audiências para informar os objetivos e vantagens da regularização, como por exemplo, a que ocorreu na localidade denominada Parque Rodrigo Barreto, com a participação do juiz de Direito do fórum distrital, da promotora de justiça, de secretários municipais, vereadores e integrantes do Cartório de Registro de Imóveis.”

O Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel fornece documentos, informações, cópias de transcrições e matrículas, sem custos para a municipalidade, sempre que necessário.

“E continuamos prestando esclarecimentos, acompanhando os trabalhos, e participando das reuniões, que continuam a ser feitas com os representantes do município e os integrantes do Programa Cidade Legal e do cartório, na sede da Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, na prefeitura ou no cartório. O local depende do tema a ser abordado. Nos casos que não dependem da Secretaria de Habitação, em regra, as reuniões acontecem nas dependências do Registro de imóveis.”

O registrador Tarcisio Wensing afirma que as regularizações do Município de Arujá contam com bons resultados: 13 núcleos regularizados, 8.083 lotes, 270 vias públicas e 46 áreas públicas, num total de 3,4 milhões de metros quadrados.

Na penúltima regularização, o Cartório de Registro de Imóveis prestou ações e orientação na própria localidade para evitar o deslocamento dos moradores, bem como para ganhar rapidez no trabalho de regularização de mais de cinco mil lotes. O parcelamento teve início em 1980 e quando de seu cancelamento já contava com mais de dois mil contratos registrados. Para atender as necessidades dessa regulari-

zação, o cartório montou uma equipe especial com cinco colaboradores, que relacionaram a lista de documentos e atos necessários, para os beneficiários da regularização, ao requerer os registros de seus títulos. Em 40 dias (novembro/2012) cerca de 2,4 mil pessoas receberam orientação do cartório. Os títulos aptos a registro eram recebidos no local e devolvidos, ainda no período de atendimento, devidamente registrados ou com a exigência de documentos. Nesses casos, os interessados eram convocados e comparecer na localidade de atendimento dos serviços municipais, no mesmo local do parcelamento, dispensando a necessidade de comparecimento no cartório de Registro de Imóveis.

“As regularizações são a porta para que os adquirentes de imóveis dessas localidades sejam inseridos na sociedade. Com a regularização, a pessoa passa a ter um endereço certo, contribui para a preservação do meio ambiente, previne conflitos, desonera o Judiciário de ações de usucapião. No entanto, o maior de todos os benefícios é a moradia digna e a livre disponibilidade do imóvel.”

“Para o Poder Público, os benefícios também são significativos, como a possibilidade de tributação do IPTU e o recolhimento de impostos (ITBI e ISS). E, igualmente importante, os moradores passam a cuidar dos bens públicos.”

“A regularização dá ao produtor o título de domínio da propriedade rural, para ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis, bem como a segurança jurídica para continuar produzindo. A regularização fundiária é fator decisivo para o desenvolvimento e a paz social na região.”

A desburocratização do processo de regularização fundiária urbana

Izaias Ferro Junior, Oficial de Registros de Pirapozinho, conta que na região do Pontal do Paranapanema existem várias ações discriminatórias em andamento, com presunção de devolutividade das terras. Ação discriminatória é o processo que identifica se as terras são públicas, particulares ou devolutas (terras públicas, não registradas, que não estão na posse do poder público).

O Itesp, a Procuradoria Geral do Estado (PGE) e a Corregedoria Geral da Justiça têm trabalhado para criar instrumentos que possibilitem a regularização do Pontal.

Os Cartórios de Registro de Imóveis participam da regularização dessas áreas graças à edição da Lei Estadual 14.750/2012, do Decreto Estadual 59.111/2013 e do Provimento CG 13/2013. Cabe a eles a averbação dos termos de consolidação de domínio destinados à regularização das posses, bem como da inserção dos respectivos dados no Cadastro de Regularização Fundiária Rural do Estado de São Paulo.

O que muda com os novos instrumentos jurídicos de regularização fundiária

A Lei 14.750/2012, que dispõe sobre a regularização de posse em ter-

ras devolutas da 10ª Região Administrativa do Estado, modificou a Lei 11.600/2003, alterando, para quinze módulos fiscais, a área máxima de posse a ser regularizada.

Izaias expõe que o Decreto Estadual 59.111/2013 também trouxe alterações importantes como: a definição quanto ao tamanho das propriedades e o afastamento da necessidade de que as áreas sejam inaptas à implantação de projetos de assentamentos fundiários; a inclusão, no instrumento de consolidação dominial, da obrigatoriedade de o ocupante requerer o licenciamento ambiental e a averbação da reserva legal nos prazos fixados pela Lei 14.750/2012; o fim da destinação automática ao processo licitatório previsto na Lei Federal 8.666, de 1993 (Lei de Licitações e Contratos); e alteração do regime do instrumento de transmissão da propriedade (de escritura pública para instrumento de consolidação dominial, para áreas com transcrição ou matrícula em nome do ocupante). Além disso, a Fundação Itesp passa a ser a primeira instância no processo de regularização de posse, seguindo-se as instâncias superiores para exame e manifestação final (PGE) e deferimento do pedido (Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania).

A Procuradoria Geral do Estado, o Itesp e a Corregedoria Geral de Justiça, solicitaram o apoio da Associação

dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp) para a regularização das terras do Pontal do Paranapanema. A Corregedoria editou o Provimento CG 13/2013, que altera suas Normas de Serviço e dá mais instrumentos para a averbação das convalidações dos títulos de domínio expedidos pelo Itesp. Essa nova ferramenta possibilita a regularização de posse com a manutenção das transcrições e matrículas em nome dos ocupantes, mediante averbação do Termo de Consolidação Dominial expedido pelo Estado de São Paulo. Importante, ainda, a instituição do Cadastro de Regularização Fundiária Rural do Estado de São Paulo.

“A regularização dá ao produtor o título de domínio da propriedade rural, para ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis, bem como a segurança jurídica para continuar produzindo. A regularização fundiária é fator decisivo para o desenvolvimento e a paz social na região”, diz o registrador.

Os Cartórios de Registro de imóveis tiveram papel fundamental no processo de regularização de posses. A Arisp, a Corregedoria Geral de Justiça, o Itesp e a PGE participaram de reuniões conjuntas que resultaram na elaboração do Provimento CG 13/2013. O instrumento inova a política de regularização fundiária no Brasil ao permitir averbação da consolidação do domínio do ocupante junto à matrícula do imóvel a ser regularizado.

Izaias Ferro Junior – Oficial de Registros de Pirapozinho
Em frente à sede da Arisp, na Rua Maria Paula, em São Paulo.



Foto: Carlos Petelinkar

“Com a averbação da consolidação do domínio, os pequenos e médios produtores rurais têm a certeza de que a propriedade não poderá mais ser reivindicada pelo Estado. Essa segurança jurídica atende as famílias beneficiadas e contribui para o desenvolvimento socioeconômico da região.”

Os resultados podem ser vistos no aumento do preço da terra e na aceitação, pelas instituições financeiras, do imóvel dado em garantia.

“Como registradores imobiliários do Pontal do Paranapanema, esperamos que esta ação conjunta traga segurança jurídica para nossa região, minimizando as incertezas, e integrando a região como polo de crescimento, pois ainda há espaço para o Pontal se desenvolver muito”, complementa Izaias.

Demarcação urbanística e legitimação de posse: novas possibilidades para situações antes insolúveis

O provimento 18/2012, alterou as Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, trazendo instrumentos importantes e inovadores para a regularização fundiária. Os municípios ganharam a opção de requerer novas soluções junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, que poderão regularizar áreas antes regularizáveis quase exclusivamente pela usucapião.

O Provimento CG 25/2012 instituiu o Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado de São Paulo, destinado ao cadastramento dos projetos de regularização fundiária registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis do Estado, com funcionamento no portal da Arisp (www.arisp.com.br).

“A atuação do oficial do Registro de Imóveis, portanto, é fundamental para a regularização, uma vez que sem o registro os lotes não existem juridicamente.”

Em 2013, as Normas de Serviço foram alteradas novamente, pelo Provimento CG 21/2013, para trazer ainda mais segurança jurídica à regularização. Esse é um marco na história da regularização fundiária urbana no Estado de São Paulo, uma vez que eram poucos os instrumentos para a efetivação geral da regularização de grandes áreas com muitos possuidores.

“Os provimentos 18/2012 e 21/2013 permitiram aos municípios tomar uma iniciativa que o registrador imo-

bilíario poderá efetivar. A demarcação urbanística e a legitimação de posse, por exemplo, são novas possibilidades que estão ajudando muito em situações antes tidas como insolúveis pela via administrativa.”

Pirapozinho: regularização e desenvolvimento socioeconômico

Pirapozinho, cidade originada de antigo núcleo habitacional, convive com a questão fundiária clássica.

“Temos muitas transcrições de duas circunscrições anteriores, o 1º e o 2º Cartórios de Registro de Imóveis de Presidente Prudente. Com a instalação do Registro de Imóveis de Pirapozinho, em 2009, começamos a receber muitas transcrições com descrições precárias, imprecisas, que, via de regra, precisam de retificação administrativa. Entretanto, nas cidades

“Sem a propriedade registrada, as pessoas não têm acesso ao crédito, uma vez que a simples posse não é aceita como garantia bancária. As pessoas sabem que, depois de registrados seus títulos, passam a ser donos do imóvel, que podem transmitir e oferecer em garantia bancária.”

de Pirapozinho e Tarabai, pertencente à comarca de Pirapozinho, houve regularização urbana parcial graças à iniciativa do Itesp, o que amenizou a situação, que era extremamente preocupante”, relata o registrador. “O Itesp orientou, efetivou e expediu, junto com os municípios, centenas de títulos de domínio nessas duas cidades.”

O Cartório de Registro de Imóveis de Pirapozinho participa dessas iniciativas de regularização fundiária.

“Temos orgulho em saber que estamos contribuindo com o desenvolvimento desta região. Sem a propriedade registrada, as pessoas não têm acesso ao crédito, uma vez que a simples posse não é aceita como garantia bancária. As pessoas sabem que, depois de registrados seus títulos, passam a ser donos do imóvel, que podem transmitir e oferecer em garantia bancária.”

Mil processos de usucapião deixaram de entrar no Judiciário

O Cartório de Registro de Imóveis de Pirapozinho e o Itesp se aliaram no trabalho para regularizar a região.

“Realizamos reuniões com as prefeituras e com o Itesp, que é a autarquia responsável pela regularização fundiária urbana e rural no Estado de São Paulo. O diretor do Itesp, Marco Pilla, é um entusiasta da regu-

larização fundiária e nos contagiou a enfrentar a questão e trazer soluções. Os técnicos do Itesp de Presidente Prudente e Mirante do Paranapanema são muito ativos e todas as semanas aparecem no cartório em busca de informações para determinada regularização. Trabalhamos em conjunto com o Itesp, pela regularização da nossa comarca. O município de Sandovalina foi o pioneiro na regularização fundiária. O bairro Vila Nova, em Sandovalina, conseguiu regularizar cerca de 180 lotes. Logo depois, Narandiba e Estrela do Norte requereram e obtiveram, por meio do Programa Cidade Legal, o registro de bairros inteiros. Podemos dizer que, hoje, temos quase mil lotes regularizados na comarca toda, ou seja, são menos mil processos de usucapião a entrar no já assoberbado Judiciário”, observa Izaias Ferro Junior.

“Na comarca de Presidente Venceslau, o registrador imobiliário Dirceu Duenhas Júnior também está envolvido com a regularização de mais de 500 imóveis. O mesmo acontece em outros municípios, como Mirante do Paranapanema e Teodoro Sampaio. Enfim, hoje, todos os Cartórios de Registro de Imóveis da Região do Pontal do Paranapanema participam dos programas de regularização fundiária urbana e rural. É nossa função social e uma forma de colaborarmos com a região.”

Patricia Ferraz – Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema Jardins na sede da Arisp, em São Paulo.



Foto: Carlos Petelmkar

Falta de fiscalização e de punição incentiva a irregularidade urbana

Para a Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema, *Patricia André de Camargo Ferraz*, o dispositivo da Lei de Parcelamento do Solo Urbano referente à metragem mínima de 125 m² para os lotes não é restritivo, mas razoável.

“A meu ver, a causa da irregularidade urbana no Brasil se deve à falta de políticas públicas habitacionais adequadas, bem como à falta de responsabilização dos agentes públicos envolvidos com a fiscalização e a punição dos infratores da lei urbanística. É que a falta de fiscalização e de punição acaba por incentivar ainda mais a irregularidade”.

A registradora entende que o tamanho mínimo e razoável do lote importa não apenas para o padrão urbanístico do município, mas também para a qualidade da saúde da população.

“Eu já critiquei essa norma (Lei 6.766/1979, art. 4º, II), mas, ao observar as ocupações, vemos que para o cidadão a formalização do imóvel que ele ocupa é tão importante quanto as condições de salubridade da área e da edificação. Verificamos que municípios com áreas irregulares, lotes mínimos e ocupados de forma muito adensada, gastam muito com saúde. Seria muito interessante que os agentes públicos encarregados desses

assuntos pudessem fazer um levantamento entre o percentual de irregularidade das cidades e o respectivo gasto com saúde, notadamente com doenças respiratórias e problemas dermatológicos. Com certeza haveria mais investimentos em regularização fundiária como forma de melhorar a qualidade de saúde das pessoas.”

Segundo Patricia Ferraz, é importante entender que, se a regularização fundiária for utilizada apenas como meio de formalização do imóvel, não vão ser atendidas outras questões que gravitam na órbita da irregularidade, como saúde pública, violência, desalinhamento de famílias e o próprio problema da ordenação urbanística do Município.

“Há quem possa argumentar que o Brasil possui uma grande faixa de população de baixa renda, mas, justamente por essa razão, devem ser desenvolvidas políticas públicas habitacionais mais consistentes e responsáveis. Não se pode regularizar

qualquer coisa a qualquer preço. Nesse ponto, é fundamental o papel do registrador porque ele é a última instância do Estado pela qual passa a regularização jurídica.”

Orientação jurídica isenta para a compra o imóvel

Segundo a registradora, grande parte da responsabilidade pela questão fundiária do País está em outro dispositivo do Código Civil.

Art. 108. 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.

“Ou seja, o imóvel cujo valor não ultrapasse trinta salários mínimos pode ser negociado por contrato particular. Esse dispositivo, que parece

“É fundamental, para a redução de custos da regularização e sua celeridade, a clareza com que as Normas (...) confirmam a competência do registrador imobiliário para a regularização fundiária, ou seja, adotam um tratamento administrativo célere e especializado, como o dos cartórios.”

inofensivo, é o veneno que corrói a formalização da propriedade no País. As pessoas economicamente mais fragilizadas são justamente aquelas que não têm recursos para pagar um advogado com experiência na área do Direito Imobiliário. Com a orientação isenta, qualificada e competente de um Tabelião de Notas, essas pessoas não adquiririam imóveis irregulares, tampouco aqueles afetados com severas limitações ambientais. Em Diadema, muita gente adquiriu imóveis irregulares porque não contou com a orientação de um tabelião ou de um registrador a respeito da situação jurídica da área que acabou adquirindo”.

Extrajudicialização e competência do registrador imobiliário para a regularização

Patricia Ferraz entende que as alterações promovidas nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJ-SP) vieram aperfeiçoar as alterações legislativas introduzidas pela Lei 11.481/07, que prevê medidas para a regularização fundiária de interesse social em imóveis da União, e pela Lei 11.977/09, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.”

“As alterações introduzidas pelos

Provimentos 18/2012 e 21/2013 da CGJ-SP, por exemplo, representam uma verdadeira caixa de ferramentas da regularização fundiária. A legislação federal é omissa em vários pontos, daí porque era necessária uma complementação que pudesse suprir lacunas e dúvidas que surgem, eventualmente, quando de sua aplicação. As Normas de Serviço cumpriram muito bem esse papel. É fundamental, para a redução dos custos da regularização e sua celeridade, a clareza com que as Normas tratam da extrajudicialização e confirmam a competência do registrador imobiliário para a regularização fundiária, ou seja, quando adotam um tratamento administrativo célere, muito menos custoso e extremamente especializado, como o que é feito pelos Cartórios de Registro de Imóveis. O objetivo da lei foi facilitar os processos de regularização ao permitir a realização dos procedimentos pelos cartórios. E a Corregedoria Geral da Justiça entendeu muito bem a necessidade dessas alterações legislativas e as complementou naquilo que era possível.”

A registradora lembra que, por meio das Normas de Serviço, a Corregedoria contribuiu para a regularização fundiária e garantiu maior autonomia aos registradores de imóveis também ao possibilitar a ampliação de seu juízo de qualificação nos casos de retificação de registro, ampliando a aplicação do instrumento na via extrajudicial.

A questão é que a regularização fundiária não se restringe ao registro do parcelamento do solo, mas pode compreender uma série de atos registrários, como a retificação de registro, a unificação de matrículas, os desmembramentos, instituições e especificações de condomínios etc.

Irregularidades no território urbano de Diadema

Patricia Ferraz relata que, em Diadema, há praticamente todos os tipos de irregularidades.

“As ocupações foram feitas de diversas formas, individualmente, por grupos, em terrenos públicos, em terrenos particulares, em áreas ambientalmente sensíveis. E, como todo município de área metropolitana em que não houve uma adequada gestão do solo, o percentual de irregularidade é altíssimo.”

Quais os problemas que essa situação acarreta para a cidade?

“Os problemas são clássicos. Em primeiro lugar, as pessoas acabam sendo mantidas num cenário político muito desfavorável, dependentes do Poder Público. A regularização fundiária proporciona grande autonomia ao cidadão ao entregar a ele o título de propriedade, que lhe dá segurança e autoconfiança. Além disso, as áreas irregulares pecam pela consequente desestruturação das famílias, e com a exposição

das crianças e jovens a situações de riscos, notadamente a criminalidade.”

Para o município, há também o problema da baixa arrecadação de impostos, como lembra a registradora.

“Não se trata apenas da deficiente arrecadação do IPTU, mas também do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). As transações dos imóveis irregulares são feitas à margem da lei, portanto, sem arrecadação do tributo, o que repercute negativamente no orçamento da cidade. O município deixa de receber recursos que são essenciais para investimentos em áreas públicas sensíveis, como educação, saúde, segurança, transportes e meio ambiente, bem como para o desenvolvimento de projetos de regularização urbanística e fundiária. Ou seja, opera-se um círculo vicioso, que precisa ser rompido.”

Parceria entre Cartório de Registro de Imóveis e a Prefeitura de Diadema

Em Diadema, o índice de irregularidade está entre 60 e 70% dos imóveis, mas a registradora atesta que tanto as administrações anteriores como a atual gestão de Diadema sempre foram sensíveis à questão da regularização fundiária.

“Em razão de uma saudável ponte institucional criada entre o Cartório de Registro de Imóveis e a prefeitura

de Diadema, temos um projeto de regularização fundiária que independe de partido político. Seu foco é o bem comum, o interesse da população em uma cidade legalizada, mais justa e mais feliz. Hoje colhemos os frutos de um trabalho de muitos anos. Em 2013, tivemos um grande número de regularizações. Neste ano, já são vários procedimentos em andamento no cartório e há muitos outros sendo preparados pela Prefeitura e por entidades privadas. Nos próximos três anos teremos um grande número de lotes regularizados.”

A parceria do Registro de Imóveis com a Prefeitura Municipal de Diadema possibilita que o cartório se reúna com técnicos da prefeitura para oferecer orientação e atualização quanto aos novos instrumentos jurídicos.

“A cada nova regularização fazemos reuniões para definir os melhores passos a serem adotados. Também auxiliamos a prefeitura em suas pesquisas documentais. Além disso, no ano passado, criamos no cartório um departamento especializado na geração de novas unidades imobiliárias, o DENUI, ao qual é direcionado tudo o que diga respeito à geração de novas matrículas, seja de lotes, decorrentes de loteamentos, unificações, desmembramentos, regularizações fundiárias etc., seja de apartamentos ou casas, com as incorporações imobiliárias. Esse grupo qualificado para cuidar es-

pecialmente dessas questões, incluindo as retificações de registro, tem se destacado positivamente na padronização de entendimentos – que sempre foi uma característica nossa –, bem como pela constante busca da diminuição do prazo de análise dos casos. Com essa especialização estamos incrementando nosso padrão de eficiência.”

Principais dificuldades que as prefeituras enfrentam na regularização

Durante vários anos, Patricia Ferraz foi diretora de Urbanismo e Regularização Fundiária do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib). Ela teve a oportunidade de manter contato com prefeituras de municípios de todas as regiões do Brasil e pôde constatar que um dos principais problemas para a persistência de irregularidade fundiária é a carência de agentes públicos capacitados.

“Por essa razão, os cursos de capacitação são fundamentais. É preciso que haja uma estrutura de técnicos para dar suporte à regularização. É inconcebível imaginar que uma pessoa com informação jurídica dê conta de fazer a regularização de um parcelamento. No mínimo, ela vai precisar de um topógrafo ou de um engenheiro, para fazer o levantamento de campo e elaborar a planta e o memorial descritivo da área regularizanda, cujos

“Aliás, é importante que as pessoas conheçam todos os custos que envolvem a regularização. Dentre todos eles, o do cartório é o menor. Hoje, o registro de um loteamento de interesse específico, com a abertura da matrícula de lote, para a prefeitura, custa R\$ 20,11.”

conteúdos são técnicos e detalhados. Essas características são do domínio do agrimensor, do topógrafo, do engenheiro, enfim, de profissionais especializados. E são atividades custosas, se terceirizadas.”

“Aliás, é importante que as pessoas conheçam todos os custos que envolvem a regularização. Dentre todos eles, o do cartório é o menor. Hoje, o registro de um loteamento de interesse específico, com a abertura da matrícula de lote, para a prefeitura, custa R\$ 20,11. A regularização de um loteamento com 100 lotes, portanto, sai por cerca de R\$ 2.011,00.”

O círculo virtuoso da regularização urbana

Segundo Patricia Ferraz, Diadema teve um histórico muito forte de regularizações no passado, mas depois as iniciativas de regularização diminuíram e chegaram praticamente a zero.

“Em 2003, eu assumi o Cartório de Registro de Imóveis de Diadema sabendo do desafio que teria pela frente. Eu precisava investir trabalho, energia, disponibilidade e conhecimento para auxiliar a prefeitura na regularização fundiária e na melhora do padrão urbanístico e de formalização da cidade. Naquela oportunidade, a formalização dos negócios não era uma demanda no município. Hoje é. As pessoas estão adquirindo a “cultu-

ra da formalização”. Elas procuram os cartórios para regularizar seus imóveis. Esse é um círculo virtuoso. Se os imóveis são de baixo valor e o Plano Diretor da cidade é desfavorável, não há investimentos em novos empreendimentos, não se criam novas unidades habitacionais e, conseqüentemente, não há movimentação dos imóveis usados. Quando o Plano Diretor de Diadema foi modificado, e a prefeitura passou a investir mais em regularização fundiária, a economia local passou a girar mais. Tudo isso trouxe resultados positivos para a população e para a prefeitura, que aumentou a arrecadação de ITBI e, portanto, a capacidade de desenvolver e implementar novos projetos.”

Desde que está à frente do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema, Patricia Ferraz procura ter uma atuação proativa nos casos de regularização.

“Sempre procurei os prefeitos, o Departamento de Regularização Fundiária para que trabalhássemos em conjunto.”, relembra.

Uma regularização paradigmática – por ser a primeira de sua gestão e ter mais de 300 lotes – estancou em razão do licenciamento ambiental, que não saía por falta de recursos para a implantação de áreas verdes.

“Foi então que organizamos, com a prefeitura, um mutirão com a população do loteamento, para a implantação das áreas verdes necessárias ao licen-

ciamento ambiental. Depois disso e da festa que foi o desenrolar dessa iniciativa, o loteamento pôde ser registrado.”

Patricia Ferraz relata que o Cartório de Registro de Imóveis de Diadema tem tido uma atuação o mais próxima possível da população e do Poder Público.

“Nós desempenhamos uma função pública em benefício da população. O cartório existe para facilitar a vida do cidadão e para auxiliar o Poder Público na realização do bem comum. O registrador é um delegado do Estado, uma autoridade que está ali para dar segurança jurídica e contribuir para o incremento da paz social.”

Regularização não se restringe a pôr o imóvel no papel

“Lembro-me de ter devolvido um caso de regularização fundiária, pedindo a manifestação do Corpo de Bombeiros porque se pretendia fazer a regularização numa área onde o caminho da corporação não chegaria. E se houvesse um incêndio e fosse preciso salvar vidas? Essa iniciativa não é papel do registrador, zelar pela observância do Código de Obras e do padrão de higiene das edificações é papel do município. É ótimo regularizar, mas é preciso compreender que a regularização não se restringe a pôr o imóvel no papel”.

Para a registradora, o primeiro benefício da regularização é a indepen-

dência política dos beneficiados; o segundo, a independência econômica.

“É muito importante que se dê autonomia ao indivíduo para que ele possa se estruturar e tomar suas próprias decisões. A regularização fundiária propicia essa independência. Também é relevante a questão da arrecadação de tributos. Não adianta imaginarmos que as coisas serão feitas de graça ou que o erário público é uma fonte inesgotável de recursos. Não é. O erário público é mantido pela contribuição de cada cidadão. Se os imóveis são transacionados no mercado formal, eles produzem tributos para a prefeitura municipal e esse dinheiro pode ser investido em educação, saúde, transporte, segurança e manutenção dos espaços públicos. Nós precisamos de ruas limpas, de prédios públicos em boas condições e de praças agradáveis, para que nossas crianças possam brincar nelas; de quadra, para que os jovens possam praticar esportes e ficar longe das drogas. A regularização fundiária pode contribuir para isso.”

“Quando se intervém de maneira positiva e adequada em um espaço público ou em uma área irregular, as áreas vizinhas também acabam estimuladas a perseguir o mesmo para si. Ou seja, rompemos o círculo vicioso socioeconômico e incentivamos naturalmente as pessoas a procurarem e a encontrarem o melhor para elas.”, conclui Patricia Ferraz.

Novo impulso à regularização fundiária do Estado de São Paulo

Uma parceria entre a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo e Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – Arisp, instituiu o Grupo de Apoio à Regularização Fundiária (GARF), “com a atribuição de analisar as mais emblemáticas situações de irregularidades fundiárias urbanas, apontar soluções administrativas e registrais, bem como estudar a legislação vigente e propor eventuais modificações legais, para o fomento da regularização fundiária urbana no Estado de São Paulo”.

O GARF, que será formado por profissionais de notória especialização em regularização fundiária urbana, deverá visitar os locais, conversar com os envolvidos e produzir relatórios propondo soluções e eventuais modificações legais. Ao analisar essas propostas, a Corregedoria poderá alterar as Normas de Serviço ou editar novos provimentos que facilitem a regularização fundiária urbana.

Na solenidade de assinatura do acordo de cooperação técnica entre as três entidades, no último dia 11 de março, o corregedor-geral da Justiça, desembargador Hamilton Elliot Akel, informou que desde o início da vigência do Provimento 18/2012, foram regularizados 412 assentamentos e 42.340 unidades individuais no Estado de São Paulo. O objetivo do novo acordo de cooperação é incrementar ainda mais esses números.

Para os cartórios de Registro de Imóveis, a criação do Grupo representa importante suporte para o fortalecimento do trabalho do registrador imobiliário nas questões de regularização fundiária.

O termo de cooperação técnica foi assinado pelo desembargador Hamilton Elliot Akel; pelo secretário de Habitação do Estado de São Paulo, Silvio França Torres; e pelo presidente da Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos.

Registros e Notas eletrônicos: **Riscos e desafios**

Uso da tecnologia e da internet nos registros públicos: celeridade *versus* segurança jurídica

A Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo realizou a 3ª edição das Jornadas Institucionais ANOREG/SP com o objetivo de debater o aperfeiçoamento das atividades notariais e de registro (Novotel Jaraguá, SP, 13/14, junho/2013).

O evento contou com a participação de uma das maiores autoridades internacionais em Direito Registral Imobiliário, Fernando P. Méndez González, registrador da propriedade em Barcelona (Espanha), professor da Universidade Pompeu Fabra, de Barcelona, co-fundador do Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registral Inmobiliario y Mercantil na Universidad de Barcelona (CIDDRIM-UB). Em 1996, foi convidado pelo Subcomitê de Bens Imóveis da Duma Estatal Russa para colaborar com a elaboração da Lei de Registro de Direitos e de suas Transações na Federação Russa.

Fernando González proferiu palestra sobre os riscos e desafios do registro público eletrônico e concedeu esta entrevista, em que fala do uso da tecnologia e da internet nos cartórios como forma de aprimorar os serviços e obter mais celeridade. No entanto, alerta para a possibilidade de se produzir um retrocesso institucional sob a falsa aparência de modernização, o que estaria na origem da crise hipotecária nos Estados Unidos.

Inovação tecnológica e inovação jurídica

Cartório Hoje (CH) – *O senhor acredita que a simplificação dos serviços notariais e de registro, e a consequente eliminação de intermediários, pode ser um benefício adicional proporcionado pela internet?*

Fernando P. Méndez González – Certamente, a internet, junto com outras tecnologias, como a assinatura eletrônica, evita deslocamentos para os usuários, com a consequente redução de custos e economia de tempo. Usadas corretamente, as tecnologias eletrônicas podem permitir que os trâmites do procedimento registral – exigidos para a proteção adequada dos diversos interesses em jogo – possam ser concluídos em menos tempo e com menor custo para os usuários, o que, no limite, permitiria incrementar tanto a segurança como a agilidade de todo o sistema. No entanto, existe o risco de que, sob o pretexto do uso de novas tecnologias e a aparência de modernização, se produza um retrocesso institucional. Não podemos esquecer que a cada possibilidade de mudança todos os envolvidos com interesses em jogo voltam a atuar da forma como vinham fazendo tradicionalmente. É preciso nunca perder de vista essa dimensão do problema.

CH – *A tecnologia possibilita também resolver questões marginais. Em São Paulo, por exemplo, as devoluções da penhora online tiveram redução de 90%, graças à adoção do formato XML. O que mais podemos esperar ou vislumbrar para o futuro das Notas e Registros eletrônicos?*

Fernando González – Certamente, o formato XML e outros semelhantes evitam riscos de transcrição de dados e são úteis em transmissões e em operações padronizadas em geral. Esse tipo de tecnologia permite capturar os dados relevantes, evitando o cometimento de erros na transcrição. Nesse sentido, simplifica a parte mecânica ou administrativa do trabalho, especialmente o dos registros, proporcionando aumento da produtividade. No entanto, deve-se observar que o que permite essa transformação é a padronização de determinados tipos de contratos. Se a isso se acrescenta o formato XML, nesse tipo de operações, a produtividade aumenta por duas razões: se simplifica o trabalho administrativo e, além disso, a qualificação registral. Esta última só é possível nesse tipo de operações. É preciso levar em conta que a inovação é, afinal, inovação jurídica, e isso exige toda a atenção do registrador.

Fernando P. Méndez González
– Registrador da Propriedade
em Barcelona (Espanha)

Valor acrescentado à intervenção notarial

CH – Alguns registradores de imóveis estão exigindo escritura pública para a constituição de propriedade fiduciária nos casos em que não há participação de instituição financeira ligada ao Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Um juiz do Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu, em procedimento de dúvida provocada por um registrador imobiliário, ser inadmissível o ingresso do instrumento particular sem a participação de instituição ligada ao SFI (Processo 0006136-24.2011.8.26.0100). A atuação notarial mais importante continuará a ser essa, ou seja, a profilaxia jurídica preventiva nos atos negociais?

Fernando González – Um aspecto fundamental da intervenção notarial em atos e contratos com virtualidade registral consiste na correta identificação das partes contratantes, a apreciação de sua capacidade e apreciação se o consentimento é livremente emitido. Como especialista jurídico, nos países em que o notário o é, colabora na elaboração da tecnologia contratual que melhor satisfaça os interesses das partes. Em alguns países, também ajuda na resolução dos aspectos colaterais. Assim, na França ou na Alemanha,



Foto: Carlos Petelinkar

por exemplo, lida com aspectos relacionados com a administração de imóveis. O que dá sentido e valor acrescentado à intervenção notarial é a prestação de todos esses serviços por um mesmo agente, o que permite uma economia dificilmente alcançável de outra forma.

Faz sentido que a intervenção de uma instituição financeira ligada ao SFI possa desempenhar essas funções em determinados atos e contratos porque estão em jogo ativos de grande valor que servem de garantia suficiente: se uma entidade desse tipo comete fraude, o mercado acabará por expulsá-la. Porém, tratando-se de particulares, isso não é possível, em razão da falta de tamanho de seus ativos e porque, geralmente, são “jogadores ocasionais”. Portanto, a mencionada sentença do Tribunal de Justiça de São Paulo – que eu desconheço – parece estar no rumo certo.

O melhor registro é aquele cujas declarações não sejam contestadas

CH – Hoje, uma questão recorrente entre os cartórios e os grandes usuários dos serviços, principalmente bancos e construtoras, diz respeito aos prazos para os procedimentos, às vezes considerados muito longos. Os serviços eletrônicos estão reduzindo esses prazos. Qual o limite para o atendimento à exigência de rapidez na prestação de serviços notariais e de registro?

Fernando González – Existe a crença de que um registro que demore quinze dias, por exemplo, é melhor do que outro que demore trinta. Essa crença é um grande erro. O melhor registro é aquele cujas declarações não sejam contestadas e, se forem, tendem a prevalecer sobre as pretensões do impugnante. Em outras palavras, o melhor registro é aquele cujas declarações estão mais respaldadas pelo sistema

“Nem as instituições financeiras, nem qualquer agente privado podem pretender manter um registro com efeitos públicos – seja ele eletrônico ou não. Essa é uma competência exclusiva do Estado, porque o reconhecimento e a atribuição do direito de propriedade são funções do Estado.”

Judiciário. Para isso é necessário que haja um procedimento registral que tenha garantias suficientes e, portanto, ofereça suficiente confiança. Isso requer a existência de alguns trâmites imprescindíveis, que não podem ser suprimidos e que representam tempo. Certamente, tudo isso deve ser feito no menor tempo possível, mas deve ser feito. Nesse aspecto, o uso de novas tecnologias é particularmente útil.

Devo salientar que, em mais de uma ocasião, quando se suprimem trâmites sob o pretexto de agilidade, na verdade o que se pretende é debilitar o sistema registral. Isso, de fato, barateia seu custo, mas seu enfraquecimento cria a necessidade de incorrer em custos alternativos muito superiores. Deve-se também destacar que alguns dos agentes privados, que desejam mais agilidade, eles, na prestação de serviços muito menos complexos, levam muito mais tempo e exigem preços mais elevados. Finalmente, deve-se também ressaltar que, em não poucas ocasiões, se questiona o atraso do registro porque não se é consciente de seu valor agregado e nem de sua complexidade. Na verdade, quem paga o serviço registral não sabe quais os benefícios que obtém, nem pelo que está pagando, portanto, tudo lhe parecerá caro e lento.

Qual é o tempo adequado? Aquele compatível com as exigências do mercado e os trâmites necessários. Na Espanha, são quinze dias, nem sempre tempo suficiente. O registrador pode levar mais tempo se a complexidade do caso assim exigir.

Crise hipotecária nos Estados Unidos: declarações registrais controladas por uma das partes contratuais – as instituições financeiras

CH – Em entrevista concedida ao registrador brasileiro Sérgio Jacomino, a jurista portuguesa Mónica Jardim declarou-se contrária à ideia de registros eletrônicos a cargo de instituições financeiras, como o Mortgage Electronic Registration System (MERS), nos EUA, justificando que isso seria o mesmo que “franquear a porta à clandestinidade ou opacidade e, portanto, atingir fulminantemente o fim do Registro Público, que, como se sabe, é o de garantir que qualquer interessado, com legitimidade, tenha a possibilidade de conhecer todos os negócios que hajam tido por objeto determinado imóvel.” O senhor concorda com a afirmação? Como o Registro Público de modelos europeus e brasileiro poderá fazer frente à exigência cada vez maior de rapidez por parte dos mercados?

Fernando González – Nem as instituições financeiras, nem qualquer agente privado podem pretender manter um registro propriamente dito, ou seja, um registro com efeitos públicos – seja ele eletrônico ou não. Essa é uma competência exclusiva do Estado, porque o reconhecimento e a atribuição do direito de propriedade são funções do Estado. Você é proprietário somente

quando o Estado o reconhece como tal mediante declaração válida *erga omnes* [contra todos, i. é, perante terceiros]. E há apenas duas declarações possíveis desse tipo: aquisição por usucapião e aquisição mediante uma inscrição dotada de fé pública registral. A primeira é incompatível com as exigências do mercado; a segunda se adapta às exigências do mercado sempre que se baseie em um procedimento suficientemente ágil e seguro. Algo semelhante acontece com um registro de documentos. A questão seria particularmente grave porque todas as declarações registrais estariam controladas por uma das partes contratuais – as instituições financeiras.

Isso daria origem a todo tipo de abusos, como o que aponta a Dra. Jardim, e que está ocorrendo nos Estados Unidos. De certa forma, seria um colapso do Estado de Direito e um retorno a soluções que lembram a Idade Média, quando os senhores feudais tinham seus próprios tribunais para resolver as disputas de terra entre eles e seus camponeses. Essa simples alusão deve alertar-nos sobre o que aconteceria se o Estado – e o Registro – se debilitassem e/ou perdessem sua independência. Basta ver o que aconteceu e está acontecendo com a crise hipotecária nos Estados Unidos – não apenas com a concessão de hipotecas *subprime*, mas com os derivados conhecidos como MBS – para ver onde nos conduziriam soluções desse tipo.

Quanto à agilidade registral, ela não deve se tornar uma obsessão porque o trabalho registral em um registro de direitos é complexo. Eleger a agilidade como objetivo prioritário é subestimar o trabalho registral. Dito isso, o Registro de Imóveis deve ser o mais eficiente possível, também no consumo de tempo. Para isso, é fundamental uma organização adequada do serviço, bem como o uso de novas tecnologias.

CH – *O sistema registral brasileiro vem sendo modernizado sem alterações na essência da atividade. No entanto, apesar da adoção de novos e poderosos recursos eletrônicos, que proporcionam o acesso pela internet, é recorrente a comparação à agilidade dos registros eletrônicos a cargo de instituições financeiras, como o Mortgage Electronic Registration System (MERS) nos Estados Unidos. Como o senhor avalia o sistema registral brasileiro e a referida alternativa norte-americana?*

Fernando González – MERS – um registro privado em mãos das principais instituições financeiras dos Estados Unidos – é o responsável direto das dificuldades de execução de aproximadamente metade das hipotecas dos Estados Unidos. MERS não é parte da solução, mas do problema hipotecário dos Estados Unidos. A origem de MERS pretende ser justificada pelo mau funcionamento dos registros norte-americanos, o que é apenas par-

cialmente correto. O problema mais importante está em uma deficiente legislação reguladora do mercado de hipotecas secundário a nível federal. Um sistema registral só pode ser público, uma vez que somente o Poder Público pode atribuir direitos reais, presunções de direitos ou preferências de meios probatórios. Isso não pode ser feito por nenhuma entidade privada, uma vez que seria quebrado o princípio da igualdade dos cidadãos perante a lei. Insisto, seria uma espécie de retorno à Idade Média em que os senhores feudais tinham seus próprios tribunais para resolver os conflitos entre eles e seus camponeses.

CH – *A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) estabeleceu parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) para a produção de índices e indicadores relativos às transações de imóveis no Estado de São Paulo a partir das informações digitalizadas de todos os imóveis registrados. No Brasil, quase não há estatísticas sobre o mercado de imóveis e essa escassez de dados não permite avaliar a possibilidade de uma bolha imobiliária no País, por exemplo. O que se pode esperar do conhecimento de dados mais precisos sobre a situação do mercado imobiliário?*

Fernando González – Um melhor conhecimento do mercado imobiliário permite aprimorar a política imobiliá-

ria em sentido amplo, o que inclui habitação, empréstimos hipotecários etc. Na verdade, a possibilidade de fornecer dados estatísticos relevantes é um dos produtos registrais mais característicos. A ARISP merece ser parabenizada por essa iniciativa. É preciso lembrar, porém, que se trata apenas de um produto e não da finalidade do registro.

CH – *Algumas pesquisas feitas com suporte da Universidade de São Paulo (USP) mostram que ainda não existe no mundo tecnologia capaz de substituir o papel no que diz respeito à perpetuidade. Como o senhor vê essa questão? Quais os limites no uso da tecnologia? Quais as cautelas que notários e registradores devem adotar em face da tecnologia?*

Fernando González – Na verdade, assim é. A tecnologia de conservação de documentos eletrônicos não garante sua conservação a longo prazo. Hoje, a tecnologia mais avançada é chamada de “migração periódica”, a qual não garante que não haja nenhuma alteração de dados de migração em cada migração e, além disso, é muito cara. Em razão dessa realidade, em minha opinião, deve-se manter o suporte papel, do qual devem derivar os efeitos legais dos assentos registrais e, simultaneamente, dispor de arquivos digitalizados ou eletrônicos que permitam agilizar o trabalho, tanto de qualificação como de emissão de informações registrais.

Intercâmbio de informações

entre cartórios e Ministério Público facilita investigações

Termo de Cooperação permite acesso dos promotores paulistas às centrais de informações dos cartórios, para obter dados sobre pessoas, bens e direitos.



Assinatura do convênio na sede do MP-SP (30/7/2013)

Os promotores paulistas não precisam mais encaminhar ofícios aos cartórios solicitando informações a respeito de pessoas, bens e direitos de titularidade de partes processuais, ou pessoas físicas e jurídicas investigadas. Agora eles acessam diretamente, pela internet, as centrais eletrônicas de informações cujos bancos de dados são alimentados pelos cartórios extrajudiciais.

Entidades representativas dos cartórios e o Ministério Público do Estado de São Paulo assinaram termo de cooperação que estabelece o intercâmbio de informações notariais e de registro. O objetivo é proporcionar mais agilidade ao trabalho do MP-SP.

“O acordo vai facilitar o trabalho dos promotores de Justiça na realização dessas pesquisas em procedimentos nos quais o Ministério Público

atue como parte ou fiscal da lei”, diz o Procurador-geral de Justiça de São Paulo Márcio Fernando Elias Rosa.

Integram o acordo as seguintes instituições representativas dos notários e registradores: Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (Anoreg/SP); Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF); Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR); Insti-

Procurador-geral de Justiça de São Paulo, Márcio Fernando Elias Rosa, em seu gabinete.



Foto: Carlos Petelmkar

tuto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil – Seção São Paulo (IEPTB/SP) e Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (Arpen/SP).

Economia de tempo e de recursos

Segundo o Procurador-geral, o principal benefício do acordo é agilidade.

“Com a assinatura do convênio, os promotores de Justiça não precisam mais expedir vários ofícios aos cartórios para obtenção de informações oficiais. Como a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (Censec), a Central do Banco de Dados de Protestos e a Central de Informações do Registro Civil (CRC) reúnem essas informações em seus bancos de dados, a consulta fica facilitada. Isso representa economia de tempo e de recursos, observa.”

O Ministério Público precisa das informações para reprimir e responsabilizar infratores, bem como para prevenir a ocorrência de lesões.

“Como toda e qualquer instituição

“Como toda e qualquer instituição pública, o Ministério Público deve zelar pelo princípio da eficiência. E, seguramente, esse convênio está sendo de grande valia para que nossa instituição possa oferecer melhor serviço à sociedade, cumprindo o seu papel constitucional!”

pública, o Ministério Público deve zelar pelo princípio da eficiência. E, seguramente, esse convênio está sendo de grande valia para que nossa instituição possa oferecer melhor serviço à sociedade, cumprindo o seu papel constitucional. Quanto mais ágil o MP puder ser em suas apurações, sem prescindir, é claro, de profundidade e segurança em todos os procedimentos, tanto melhor para a sociedade, destinatária de nossa atuação. E, creio,

os cartórios estarão contribuindo para que a persecução da Justiça seja célere e eficiente”, conclui Márcio Fernando Elias Rosa.

Para o presidente da Anoreg/SP, Mario de Carvalho Camargo Neto, os cartórios estão a serviço da sociedade e o convênio com o MP representa mais um instrumento para que as atividades de ambas as entidades possam ser desempenhadas ainda com mais rapidez, qualidade e eficiência.

OAB-SP institui Comissão de Direito Notarial e Registros Públicos para **interação com cartórios**

Uma pauta de congressos e palestras sobre temas ligados às atividades dos cartórios vai divulgar os serviços notariais e de registro aos advogados.

Raphael Acacio Pereira Matos de Souza – presidente da Comissão de Direito Notarial e Registros Públicos da OAB-SP *Jardins da Biblioteca Mário de Andrade, a principal biblioteca pública da cidade de São Paulo.*

A Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de São Paulo, instituiu a Comissão de Direito Notarial e Registros Públicos (novembro/2013) cujo objetivo é a cooperação entre os advogados e os serviços notariais e de registro.

Para o advogado Raphael Acacio Pereira Matos de Souza, presidente da Comissão, o tema é muito importante para a sociedade.

“Por essa razão a OAB-SP – na pessoa de seu presidente Marcos da Costa, em conjunto com alguns advogados que militam diretamente na área –, conjugou seus esforços no sentido de dar início aos trabalhos da Comissão de Direito Notarial e de Registros Públicos. A OAB-SP cumpre assim o seu papel de defender os ditames da Justiça e atuar na proteção da dignidade humana.”

O presidente diz que advogados, notários e registradores são todos profissionais do Direito.

“Vivemos e nos sustentamos por meio de rendas auferidas pelo Direito. Por esse motivo, a interação se faz extremamente necessária, até mesmo porque são os próprios advogados que, no mais das vezes, utilizam os serviços extraju-



Foto: Carlos Petelinkar

diciais [dos cartórios]. E assim sendo, podem proporcionar soluções mais rápidas aos seus constituintes, sem a morosidade da tramitação processual.”

Hoje os cartórios oferecem serviços eletrônicos *online*, entre outros que podem atender as necessidades dos advogados, como a emissão de formais de partilha, por exemplo.

“Uma das funções primordiais da Comissão é a divulgação dos serviços extrajudiciais aos advogados, para que, bem informados, possam interagir de maneira mais eficaz e se desenvolver ainda mais por meio de palestras, congressos e todo tipo de eventos fornecidos e organizados no intuito de buscar o aprimoramento das mais diversas questões referentes ao tema”, observa o advogado.

Quanto à pauta da Comissão de Di-

reito Notarial e Registros Públicos para 2014, o presidente confirma uma agenda de congressos e palestras sobre temas ligados às atividades dos cartórios, com pelo menos um evento ao mês, além das reuniões mensais da Comissão.

A iniciativa da OAB-SP é bem-vinda e louvável segundo o presidente da Anoreg/SP, Mario de Carvalho Camargo Neto.

“Os cartórios procuram atender as demandas sociais de aplicação do direito com mais eficiência a cada dia. No entanto, essa aplicação requer a atuação de toda a comunidade jurídica, principalmente dos advogados, que são essenciais para a concretização da Justiça. Não há dúvidas de que a comissão trará bons resultados e facilitará a aproximação entre advocacia e cartórios”.

Imprensa repercute emissão de certidões digitais nos cartórios paulistas

O lançamento das certidões digitais de nascimento, casamento e óbito – e seu pedido pela internet (p. 24) – foi notícia em jornais, redes de televisão, rádios e *sites* jurídicos.

Cartórios de São Paulo vão emitir certidões digitais



Estado será o primeiro a fornecer 2ª via dos documentos de nascimento, casamento e óbito nesse formato; serviço começa a valer na quarta-feira

A partir da próxima quarta-feira, dia 18, todos os 838 cartórios de registro civil do Estado vão passar a emitir certidões digitais de nascimento, casamento e óbito. São Paulo será o primeiro Estado do País a fornecer a segunda via desses documentos nesse formato, assinados digitalmente.

Os pedidos poderão ser feitos pela internet, por meio do site www.registrocivil.org.br. O documento será assinado digitalmente pelo oficial do cartório, enviado por e-mail ao requerente e o arquivo deverá ser salvo no computador. As certidões digitais terão o mesmo preço das impressas: R\$ 23,15. Se for necessário fazer uma averbação, soma-se mais R\$ 11,60 [Tabela de 2013].

A autenticidade da assinatura poderá ser verificada imediatamente quando a pessoa clicar na certidão, pois o próprio sistema validará a assinatura digital do

oficial do cartório que assinou o documento. Ao ser impresso, no entanto, o documento passará a ser considerado cópia simples e não mais original.

Segundo Luís Carlos Vendramin Júnior, vice-presidente da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (Arpen-SP), essas certidões valerão para órgãos públicos e privados, como bancos, escolas, Receita Federal e judiciário, entre outros.

De acordo com ele, essa etapa de emissão das certidões digitais faz parte de um processo maior da criação dos serviços eletrônicos compartilhados, que começou há mais de um ano no Estado. “É um processo difícil, trabalhoso, exige investimento em tecnologia, mas não é impossível”, diz Vendramin.

Luiz Fernando Martins Castro, presidente da Comissão de Informática

Jurídica da Ordem dos Advogados do Brasil em São Paulo (OAB-SP), diz que a emissão de documentos assinados digitalmente é uma tendência no País. Ele admite, no entanto, que ainda há resistência.

“A tecnologia já está incorporada desde 2002. Em São Paulo, por exemplo, todos os processos novos das varas centrais precisam ser digitalizados. Não aceitam mais nada em papel (nesse caso, o documento é escaneado e o advogado assina digitalmente, comprovando a autenticidade). Mesmo assim, há casos em que o juiz manda o advogado ir assinar pessoalmente”, diz.

Vendramin reconhece a dificuldade, mas diz que esse é o começo. “Muitos lugares não estão preparados para receber um documento eletronicamente. Estamos num período de transição do meio físico para o digital.”

Portal Estadão/São Paulo, 15/12/2013, 22h56.



Cartórios de SP vão emitir segunda via digital de certidões

Certidões de nascimento, casamento ou óbito serão enviadas por e-mail. Veja como fazer o pedido pela internet.

Todos os cartórios de registro civil de São Paulo vão emitir segunda via digital de certidões de nascimento, casamento ou óbito a partir desta quarta-feira (18). O custo da emissão do documento permanece o mesmo: R\$ 23,15 [Tabela de 2013].

“Tem a mesma validade da certidão, porém ela não pode ser impressa. Ela só vale eletronicamente. É preciso ter

uma mídia para armazená-la. Se imprimir tem a mesma validade de uma cópia simples”, explicou Silvana Mitiko Koti, diretora da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (Arpen-SP).

O interessado deve fazer o pedido pela internet. O sistema gera um boleto de pagamento, que pode ser pago no banco ou pela internet. Segundo a

diretora da Arpen-SP, o processo para preenchimento do formulário demora cerca de 5 minutos. “Feito o pagamento, em até três dias úteis, é recebida a certidão no e-mail do usuário”, afirma.

No estado, funcionam 838 cartórios, sendo 58 deles na capital paulista.

Mais informações sobre as certidões digitais podem ser conseguidas pelo telefone (11) 3293-1534.

Portal G1/São Paulo, 18/12/2013, 09h15.



Cartórios de SP serão pioneiros em emitir certidões digitais

Preço será o mesmo do documento impresso: R\$ 23,15; para averbação, soma-se mais R\$ 11,60 [Tabela de 2013].

A partir de quarta-feira (18), todos os 838 cartórios de registro civil do Estado vão passar a emitir certidões digitais de nascimento, casamento e óbito. São Paulo será o primeiro Estado do País a fornecer a segunda via desses documentos nesse formato, assinados digitalmente.

Os pedidos poderão ser feitos pela internet, por meio do site www.registrocivil.org.br. O documento será assinado digitalmente pelo oficial do cartório, enviado por e-mail ao requerente e o arquivo deverá ser salvo no computador. As certidões digitais terão o mesmo preço das impressas: R\$ 23,15. Se for necessário fazer uma averbação, soma-se mais R\$ 11,60 [Tabela de 2013].

A autenticidade da assinatura poderá ser verificada imediatamente quando a pessoa clicar na certidão, pois o próprio sistema validará a assinatura

digital do oficial do cartório que assinou o documento. Ao ser impresso, no entanto, o documento passará a ser considerado cópia simples e não mais original.

Segundo Luís Carlos Vendramin Júnior, vice-presidente da Arpen-SP (Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo), essas certidões valerão para órgãos públicos e privados, como bancos, escolas, Receita Federal e judiciário, entre outros.

De acordo com ele, essa etapa de emissão das certidões digitais faz parte de um processo maior da criação dos serviços eletrônicos compartilhados, que começou há mais de um ano no Estado.

— É um processo difícil, trabalhoso, exige investimento em tecnologia, mas não é impossível.

Luiz Fernando Martins Castro, presidente da Comissão de Informática

Jurídica da OAB-SP (Ordem dos Advogados do Brasil em São Paulo), diz que a emissão de documentos assinados digitalmente é uma tendência no País. Ele admite, no entanto, que ainda há resistência.

— A tecnologia já está incorporada desde 2002. Em São Paulo, por exemplo, todos os processos novos das varas centrais precisam ser digitalizados. Não aceitam mais nada em papel (nesse caso, o documento é escaneado e o advogado assina digitalmente, comprovando a autenticidade). Mesmo assim, há casos em que o juiz manda o advogado ir assinar pessoalmente.

Vendramin reconhece a dificuldade, mas diz que esse é o começo.

— Muitos lugares não estão preparados para receber um documento eletronicamente. Estamos num período de transição do meio físico para o digital.

Portal R7, 16/12/2013, 08h42.

CNJ no Ar destaca emissão de certidões por meio digital, pelos cartórios de São Paulo

Cartórios de registro civil de São Paulo estão oferecendo o serviço de emissão de certidões por meio digital. Além de facilitar a vida do usuário, que não precisa se deslocar fisicamente até o cartório para tirar o registro, o serviço oferece uma economia de tempo na confecção dos documentos. Para falar sobre o assunto, o programa CNJ no Ar entrevista, nesta quarta-feira (15/1), o vice-presidente da As-

sociação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (AR-PEN-SP), Luís Carlos Vendramin Júnior, um dos idealizadores do projeto.

Outro assunto em destaque no programa de hoje é a Justiça Eleitoral de Minas Gerais, que tem mobilizado servidores públicos sobre a necessidade de ações socioambientais. Reportagem especial da Rádio Justiça mostra que a coleta seletiva praticada

pelo Tribunal Regional Eleitoral do Estado é uma das iniciativas que tem beneficiado até mesmo os recicladores locais.

Transmitido pela Rádio Justiça na frequência 104.7 FM, o programa CNJ no Ar é uma parceria entre o CNJ e a Rádio Justiça e vai ao ar de segunda a sexta-feira, a partir das 10 horas. O programa também pode ser acessado pelo site www.radiojustica.jus.br.

Agência CNJ de Notícias, 15/01/2014, 07h00.



Cidadania e Justiça: São Paulo será pioneiro em emissão de certidões digitais

Serviços: usuário poderá baixar documento eletrônico original em seu computador e remeter a órgãos públicos e privados. Valor será o mesmo do impresso.

Os 838 Cartórios de Registro Civil do estado de São Paulo vão oferecer, a partir desta quarta-feira (18), certidões de nascimento, casamento e óbito em versões digitais. O serviço, inédito no País, vai facilitar a vida do cidadão, reduzindo custos de deslocamento e com intermediários.

A Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (Arpen-SP) afirma que as certidões digitais valerão para órgãos públicos e privados, como bancos, escolas, Receita Federal e judiciário. Segundo a Arpen, a iniciativa é própria e ao que tudo indica deve ser seguida pelo resto do País.

Modo de Usar

As solicitações poderão ser feitas pela internet. O documento será as-

sinado digitalmente pelo oficial do cartório, enviado por e-mail ao requerente e o arquivo deverá ser salvo no computador. Os valores das certidões terão o mesmo preço das impressas: R\$ 23,15. Se for necessário fazer uma averbação, somam-se mais R\$ 11,60 [Tabela de 2013].

O usuário deve selecionar a opção eletrônica em meio de envio, o tipo de certidão que precisa (nascimento, casamento ou óbito) e seguir o passo a passo do processo de solicitação. O link para a Certidão Digital, assinada digitalmente pelo Oficial do cartório, será remetido ao e-mail do solicitante. O prazo, o custo e a validade da Certidão Digital são os mesmos das certidões em papel.

Certidão Digital

A Certidão Digital é um documen-

to original do tipo PDF, assinado com certificado digital ICP-Brasil e válido em todo o território nacional. Pode ser remetida pelo usuário por meio eletrônico. No formato digital ela é considerada original e caso seja impressa será uma cópia simples.

Certidões Eletrônicas

Há exato um ano, o estado de São Paulo também era pioneiro no lançamento das certidões eletrônicas, emitidas eletronicamente pelos cartórios e entregues em formato papel para o usuário em qualquer cartório. Desde seu lançamento foram emitidas 226 mil certidões eletrônicas, permitindo ao cidadão que nasceu em uma determinada cidade solicitar a certidão em qualquer outro cartório, independentemente de onde se encontre o registro original.

Portal Brasil: 17/12/2013, 17h17.

Novidade eletrônica: Cartórios passarão a emitir certidões digitais em SP

Os 838 cartórios de registro civil do estado de São Paulo passarão a emitir certidões digitais de nascimento, casamento e óbito a partir da próxima quarta-feira (18/12). A iniciativa, inédita no país, deve agilizar principalmente a inclusão de documentos em processos judiciais eletrônicos e auxiliar pessoas físicas que querem guardar certidões no computador, segundo a Arpen-SP (Associação dos Registradores de Pessoas Naturais de São Paulo).

É somente no computador, aliás, que o documento terá validade. Se for impresso, será considerado uma mera cópia. As solicitações poderão ser feitas pelo site www.registrocivil.org.br, com prazo de atendimento de três dias úteis após o pagamento. As certidões digitais terão o mesmo preço das impressas: R\$ 23,15 (mais R\$ 11,50 se for necessário fazer uma averbação) [Tabela de 2013].

Os documentos serão assinados digitalmente pelo oficial do cartório, e

o sistema permitirá que sejam verificadas informações para confirmar a autenticidade, como quem fez a assinatura e em qual cartório houve o atendimento do pedido. Ao menos outros três estados devem implantar iniciativas semelhantes em 2014, segundo a Arpen Brasil: Acre, Espírito Santo e Santa Catarina. Outros estados, como Minas Gerais e Rio de Janeiro, ainda passam pelo processo de digitalização de seus acervos.

Revista Consultor Jurídico, 16/12/2013.

Cartórios de Registro já podem emitir certidão digital

Já é possível solicitar em qualquer Cartório de Registro Civil do Estado de São Paulo as versões digitais de certidões de nascimento, casamento e óbito. O objetivo é reduzir custos de deslocamento e com intermediários e as certidões devem ser utilizadas principalmente em processos judiciais eletrônicos. O processo está disponível desde o último dia 18, mas em Araçatuba, até segunda-feira (6), nenhum documento digital havia sido solicitado.

Para o cartório responsável por este serviço no município, Jorge Celso da Cruz, ainda não houve interesse

pelo serviço porque é uma novidade. “Acredito que no futuro as pessoas devam aderir a esta modalidade. Principalmente, devido à digitalização dos processos judiciais. Por enquanto, ele acaba servindo mais para as pessoas guardarem versões digitais de seus documentos, ou até na elaboração de árvores genealógicas, por exemplo”, explica Cruz.

Ele diz ainda que as certidões digitais só são válidas se existir a via impressa. Na versão digital, elas só valem enquanto estiverem em um computador ou plataforma similar. “Se forem impressas por alguém e não por um

cartório, elas passam a ser meras cópias como se fossem um xerox.”

Como pedir

Para utilizar o serviço é preciso acessar o site Registro Civil, selecionar a opção “eletrônica” em “meio de envio” e então escolher o tipo de certidão que precisa. O documento é enviado assinado digitalmente pelo oficial do cartório ao e-mail do solicitante. O prazo é de três dias úteis da data em que o boleto emitido for pago. O custo é de 23,15 (o mesmo daquelas feitas em papel) [Tabela de 2013].

Folha da Região, Terça-Feira, 07/01/2014, 08h49.

