Cartórios com você

Serviços jurídicos e tecnológicos de qualidade em benefício do cidadão

ISSN 2594-5211

Nº 10 – Vol. 2 – novembro e dezembro de 2017 Uma publicação Sinoreg-SP e Anoreg-SP

Registro Civil:
Cartórios do Brasil passam a emitir novos modelos de certidões de nascimento, casamento e óbito

Caminho das pedras: a privatização dos cartórios do Acre

Do prejuízo mensal na casa de R$ 1 milhão ao mês à reformulação completa dos serviços em modelo privado. Estado do Norte do País constrói uma nova realidade.

Registro de Imóveis:
Lei Federal revigora a regularização imobiliária no Brasil

Tabelionato de Notas:
Notariado e o relevante papel na proteção do consumidor no comércio digital

Tabelionato de Protesto:
Lei do Protesto brasileira celebra 20 anos e dinamiza a economia

Serviço privado vence a prova dos 9

Cláudio Marçal Freire

Leonardo Munari de Lima

Sem sombra de dúvida o ano de 2017 foi repleto de novidades. Boas e ruins. Certo é que, independentemente do caminho percorrido, a estrada acabará por conduzir aqueles que são afeitos a bons propósitos à completa realização pessoal e profissional. É com este espírito que marcamos a passagem de 2017 e entramos em 2018, repletos de bons propósitos, que dignifiquem nossa atividade e beneficiem os usuários de nossos serviços.

Nesta edição, trazemos à luz de todos a incrível história do Estado do Acre, que passou de um falido sistema de registros públicos estatizado para um case de sucesso no que se refere à eficiência e adequação às realidades locais. Contrariando as disposições constitucionais, o serviço extrajudicial no Acre esteve nas mãos do Estado até o ano de 2006 quando, por imposição do Conselho Nacional de Justiça, foi finalmente delegado ao regime privado.

A história não é nova e já é bem conhecida. Ao deixar de lado a prestação de serviços estatais os resultados se transformaram: o que era prejuízo nas mãos do Estado se tornou, para este, lucrativo e bem-sucedido; o que para o cidadão significava filas, corrupção e desalento, se transformou em eficiência, rapidez e segurança; e o que era desperdício de dinheiro público, passou a ser sustentável, com os cartórios privados sendo instituídos conforme o porte de cada cidade, adequando-se às realidades locais. A **Cartórios com Você** faz nova demonstração prática de que o constituinte esteve certo ao delegar as funções extrajudiciais à iniciativa privada.

Nossa edição traz ainda uma importante reportagem factual sobre o turbilhão de mudanças que afetaram nos últimos meses as atividades de registros, tanto o Civil, como novas regulamentações para certidões, reprodução assistida e barriga de aluguel, como o de Imóveis, com as mudanças introduzidas pela nova lei de regularização fundiária, com aspectos relacionados à usucapião e ao Direito de Laje.

Com relação às atividades notariais trazemos duas importantes matérias. Uma delas sobre o projeto do notariado brasileiro de atuar na proteção ao consumidor no novo mercado das compras on-line, e outra sobre os 20 anos da instituição da Lei nº 9.492 de 1997, que instituiu o serviço de protesto de letras e títulos no Brasil.

Como destaque negativo trazemos a aprovação e posterior sanção governamental ao projeto que, atendendo aos interesses dos birôs de crédito, facilita a negativação do nomes das pessoas no Estado de São Paulo. Uma discrepância jurídica tão flagrante que merece ser questionada em âmbito federal, evitando que o cidadão venha a pagar um alto preço pela sanha daqueles que já faturam milhões.

Boa leitura a todos.

Cláudio Marçal Freire
Presidente do Sinoreg/SP
Leonardo Munari de Lima
Presidente da Anoreg/SP

"Ao deixar de lado a prestação de serviços estatais os resultados se transformaram: o que era prejuízo nas mãos do Estado se tornou, para este, lucrativo e bem-sucedido; o que para o cidadão significava filas, corrupção e desalento, se transformou em eficiência, rapidez e segurança; e o que era desperdício de dinheiro público, passou a ser sustentável"

Expediente

Cartórios com Você é uma publicação bimestral do Sindicato dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (Sinoreg-SP) e da Associação dos Notários e Registradores de São Paulo (Anoreg-SP), voltada aos operadores do Direito e integrantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e Executivo das esferas municipais, estaduais e federal.

O Sinoreg-SP e a Anoreg-SP não se responsabilizam pelos artigos publicados na revista, cuja opinião expressa somente as ideias de seus respectivos autores. É proibida a reprodução total ou parcial dos textos sem autorização dos editores.

Endereços:
Sinoreg-SP: Largo São Francisco, 34 – 8º andar
Centro – São Paulo – SP
Cep: 01005-010 – Tel. (11) 3106-6946
Anoreg-SP: Rua Quintino Bocaiúva, 107
8º andar – Centro – São Paulo – SP
Cep: 01004-010 – Tel. (11) 3105-8767

Sites:
www.sinoregsp.org.br
www.anoregsp.org.br

Presidentes:
Cláudio Marçal Freire (Sinoreg-SP)
Leonardo Munari de Lima (Anoreg-SP)

Coordenação/Edição:
Alexandre Lacerda Nascimento

Redação:
Larissa Luizari, Priscilla Cardoso,
Belisa Frangione, Kauana Mahara
e João Victor Bernardes

Projeto Gráfico e editoração:
Mister White

Impressão e CTP:
JS Gráfica e Editora - (11) 4044-4495
js@jsgrafica.com.br - www.jsgrafica.com.br

Tiragem:
5.000 exemplares

Colabore conosco enviando sugestões, críticas ou notícias para o e-mail:
imprensa@anoregsp.org.br .

Não jogue este impresso em via pública.

6

“Notários e registradores são os **primeiros conselheiros** da população brasileira”

Atual secretário da Educação de SP, ex-presidente e corregedor geral do TJ-SP, José Renato Nalini fala sobre como os Poderes da República poderiam se valer mais da atividade extrajudicial para servir o cidadão e desburocratizar o País.

Projeto **Adoção Afetiva** integra Cartórios e Escolas no Estado de São Paulo

Protocolo de intenções celebrado entre a Secretaria da Educação e as entidades de classe de notas e registros é assinado no Palácio da Justiça.

10

12

São Paulo abre edital para o **11º Concurso Público para Cartórios**

TJ-SP dá início a novo concurso para unidades de notas e de registro no Estado e oferece 110 vagas por provimento e 55 por remoção.

Caminho das pedras: a privatização dos cartórios do Acre

Do prejuízo mensal na casa de R$ 1 milhão ao mês à reformulação completa dos serviços em modelo privado. Estado do Norte do País constrói uma nova realidade.

16

28

“Os serviços notariais e de registro não poderiam ser prestados **diretamente pelo Estado”**

Autora do voto em separado e que derrubou a PEC nº 411/14, a deputada Cristiane Brasil (PTB/RJ) fala sobre os vícios de projetos sobre teto remuneratório para notários e registradores.

30

“Não é possível o Estado prestar os serviços notariais e registrais”

Rodrigo de Castro, deputado federal (PSDB/MG), proferiu o parecer aprovado pela Comissão do Congresso Nacional que rejeitou o PL nº 1983/2015.

Cartórios do Brasil passam a emitir novos modelos de certidões de **nascimento, casamento e óbito**

Documentos terão novos formatos e dados, como a obrigatoriedade de inclusão do CPF. Norma também disciplina registros de socioafetividade, barriga de aluguel e reprodução assistida direto em Cartório.

32

42

Lei Federal revigora a regularização **imobiliária no Brasil**

Lei nº 13.465/2017 corrige pontos controversos da Medida Provisória e facilita a titularização de imóveis para a população mais carente das grandes cidades brasileiras.

Notariado e o **relevante papel** na proteção do consumidor no comércio digital

Com o crescimento do mercado eletrônico e a necessidade de segurança jurídica no novo ambiente, União Europeia avança no reconhecimento do notariado como protagonista na segurança das relações on-line.

70

88

Tabelionato de Protesto: Lei do Protesto brasileira celebra 20 anos e dinamiza a economia

Lei nº 9.492/1997 instituiu o Protesto de Letras e Títulos no Brasil, estabelecendo novo marco para a recuperação creditícia no País.

“Notários e registradores são os **primeiros conselheiros** da população brasileira”

Atual secretário da Educação de SP, ex-presidente e corregedor geral do TJ-SP, José Renato Nalini fala sobre como os Poderes da República poderiam se valer mais da atividade extrajudicial para servir o cidadão e desburocratizar o País

Atual secretário da Educação do Estado de São Paulo, José Renato Nalini deixou o Poder Judiciário há dois anos, quando se aposentou do cargo de desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), onde atuou como presidente da Corte (2014 a 2015) e Corregedor Geral da Justiça (2012 a 2013), para assumir a Secretaria da Educação, a convite do governador Geraldo Alckmin.

Desde 2016, o magistrado vem se dedicando às questões do Poder Executivo, o qual define como indiscutivelmente mais difícil de atuar, pelo enfrentamento de situações críticas e pela insuficiência de recursos.

Em entrevista exclusiva para a **Cartórios com Você**, o secretário fala sobre o desafio de atuar na administração da Secretaria da Educação, e, com a experiência vivida em dois dos Poderes da República – Judiciário e Executivo – destaca como a atividade extrajudicial poderia colaborar ainda mais com a prestação de serviço à população e desburocratização do Estado brasileiro.

José Renato Nalini: presidente e corregedor no TJ-SP e atual secretário da Educação de SP: “o Estado precisa se servir mais dos delegados extrajudiciais”

“O defeito maior da judicialização excessiva é converter a massa de jurisdicionados em pessoas tuteladas, sempre consideradas hipossuficientes, pois não sabem cuidar de seus próprios interesses sem a intermediação de profissional provido de capacidade postulatória”

CcV – Cartórios e Secretaria da Educação lançaram o projeto *"Adote uma Escola"*. Qual a importância desta iniciativa?
José Renato Nalini - É da máxima importância. A Constituição da República é muito clara ao tratar da educação. Ela erigiu a educação a um "direito de todos", mas em "dever do Estado e da família, em colaboração com a sociedade" - artigo 205. O Estado de São Paulo investe 30% de seu orçamento em educação. Mesmo assim, não consegue atender a todas as demandas, pois elas são crescentes e se sofisticam. Por isso é que família e sociedade precisam ajudar a cuidar da educação. Com a participação desses autores, igualmente responsáveis pelo projeto de educar as novas gerações, tudo será mais eficiente, eficaz e efetivo. E as delegações extrajudiciais são instituições de primorosa gestão, não têm o erário por si, então têm de se autoadministrar com seriedade, prudência e racionalidade. Podem prestar imenso auxílio à causa educacional se assumirem afetivamente as escolas públicas.

CcV – O senhor vivenciou durante anos a atividade na magistratura e agora encontra-se no Executivo. O que o levou a aceitar este desafio?
José Renato Nalini - Foi a insistência do governador do Estado de São Paulo, que me solicitou esse sacrifício pessoal. Eu poderia permanecer mais cinco anos no Tribunal de Justiça de São Paulo, instituição que eu respeito e amo. Ali deixei meu coração. Mas sabia que, se me recusasse, minha consciência rígida me acusaria de negar minha modesta contribuição a uma causa de extrema relevância para a nação. Sem dúvida, a maior e a mais importante das causas. Sem educação de qualidade, nunca chegaremos ao Brasil de nossos sonhos.

CcV – Onde é mais difícil atuar, no Poder Executivo ou no Poder Judiciário?
José Renato Nalini - Indiscutivelmente, no Executivo. O Poder Judiciário é um paraíso. A atuação em segunda instância tende a tornar o magistrado alguém distanciado da realidade. Só estuda teses, só lê argumentos, só escreve e decide, sem o enfrentamento de uma situação crítica, a de insuficiência de recursos, de obstáculos de toda a ordem, começando pela estreiteza do pensamento jurídico. É surrealista a posição do Direito quando se trata da administração. Presume-se a má-fé, a resposta é sempre negativa. Não há criatividade, nem flexibilização da rigidez formal e procedimental. Em tempos de crise, é uma epopeia realizar qualquer missão. E o momento também não ajuda quem se propõe a gerir a coisa pública. Há uma espécie de desalento geral que contamina grande parte da população. Todo juiz deveria experimentar seu dia de administrador, para adquirir maior consequencialismo.

CcV – Como avalia o atual cenário jurídico do País?
José Renato Nalini - Tenho a convicção de que o excesso de faculdades de Direito, a proliferação das carreiras jurídicas, o ensino ultrapassado que prioriza a solução processual, dificultaram bastante o desenvolvimento brasileiro. A vida brasileira foi judicializada. As pessoas já não se esforçam para obter uma composição consensual dos conflitos e preferem adentrar em juízo, enfrentando as vicissitudes de um sistema bastante sofisticado de Justiça, com quatro instâncias e mais de cinquenta oportunidades de reapreciação do mesmo tema, pois é caótica a estrutura recursal. O Direito precisa de uma urgente revisita. Sob essa vertente, as delegações extrajudiciais estão muito à frente da Justiça em sentido estrito. Detectaram as mutações da sociedade, anteciparam-se à 4ª Revolução Industrial e cumpriram, com exatidão, o princípio da eficiência, inserto no artigo 37 da Constituição da República. Deveriam merecer carga maior de atribuições, pois realizam missões com celeridade, exatidão e economia superior às reservadas ao Estado, quando as exerce diretamente.

"As delegações extrajudiciais são instituições de primorosa gestão, não têm o erário por si, então têm de se auto administrar com seriedade, prudência e racionalidade. Podem prestar imenso auxílio à causa educacional se assumirem afetivamente as escolas públicas"

"Penso que todo o relacionamento da cidadania com o Estado e com outras entidades, e mesmo as relações entre as pessoas, deveriam prescindir de qualquer outra repartição ou burocracia, mas concentrar-se nos Registros Civis das Pessoas Naturais"

CcV – Durante seus anos à frente da Corregedoria e depois da Presidência do TJ-SP, o senhor sempre criticou o excesso de demandas no Judiciário. Como vê a importância de que se busquem métodos alternativos de jurisdição?
José Renato Nalini - Sempre defendi essa busca, não com o intuito de aliviar a carga de trabalho do Judiciário, mas por pensar que uma democracia participativa não pode prescindir de uma cidadania proativa, assertiva, consciente. O indivíduo que não consegue dialogar com o adverso em busca de uma solução negociada, mas precisa do equipamento judicial para resolver questiúnculas, na verdade não é aquele cidadão de que a República está a necessitar. Embora chamemos, eufemisticamente, a parte de "sujeito processual", ela é, na verdade, "objeto da vontade do Estado-juiz". A decisão judicial incide sobre ele sem que tenha exercido a potencialidade de livre discussão do conflito. Há regras no processo e elas inibem o exaurimento de um debate que se torna mais profícuo, livre e completo, no âmbito de uma negociação, de uma conciliação, mediação ou qualquer outra das múltiplas possibilidades há muito exploradas no direito anglo-saxão. O defeito maior da judicialização excessiva é converter a massa de jurisdicionados em pessoas tuteladas, sempre consideradas hipossuficientes, pois não sabem

cuidar de seus próprios interesses sem a intermediação de profissional provido de capacidade postulatória. Não treinam para ser cidadãos, pois se não aprendem a defender aquilo que lhes pertine diretamente, como o farão em relação ao bem comum, ao interesse de todos?

CcV – Dentro deste contexto, qual a importância da participação de notários e registradores neste processo de diminuição da carga do Judiciário?
José Renato Nalini - Os notários e registradores são os primeiros conselheiros para os necessitados de orientação jurídica. Sua missão é essa. Quem procura um tabelião para uma escritura, um testamento, para lavrar uma procuração, conta as suas necessidades, relata suas dúvidas e obtém a resposta adequada. O registrador resolve todas as questões dominiais e de outros direitos reais confiados ao seu zelo para a aquisição da ambicionada segurança jurídica. Lamentável que o meu Provimento na Corregedoria, que apenas reconhecia aquilo que a Lei já atribui aos delegados de serviços extrajudiciais, tenha sido questionado no CNJ. Ao contrário do que a própria Justiça prega: conciliar, negociar, mediar, obter consenso, é o que realmente pacifica a sociedade. A sentença pode ser até um fator de recrudescimento na estranheza gerada pela controvérsia. Há conflitos intermináveis, que só acabam quando os contendores se entendem. Isso nem sempre - ou melhor, quase nunca - ocorre no âmbito do Judiciário.

CcV – Também em sua gestão à frente da Corregedoria foi editado o primeiro provimento de mediação extrajudicial no País, que acabou suspenso pelo CNJ. Passado tanto tempo, como vê o fato dessa questão ainda não ter tido uma solução?
José Renato Nalini - É mais um dos paradoxos brasileiros. Situação surreal, kafkiana, irracional. Com o Brasil precisando tanto de soluções harmônicas, com o recrudescer da crítica ante a lentidão dos processos, da insuficiência do aparato judicial para resolver questões, impede-se quem tem a missão de pacificar, quem possui expertise, quem é por lei obrigado a conferir a resposta jurídica mais adequada ao problema que se lhe apresente, de cumprir com exatidão o seu estatuto funcional.

"É muito bom que, embora tarde, o Estado perceba que precisa se servir mais desses delegados responsáveis, concursados, preparados, competentes e devotados que são os detentores de tais atribuições estatais"

CcV – Em sua atuação como Corregedor Geral da Justiça, o senhor visitou cartórios em todo o Estado de São Paulo. Qual foi a realidade que vivenciou nestas visitas?
José Renato Nalini - Fiquei impressionado com a dedicação, o devotamento, o zelo e a competência técnica de todos os responsáveis. Vi a seriedade com que a delegação é conduzida. Cotejei com o funcionamento do serviço público, onde o acúmulo de vantagens funcionais, os direitos e o regime que vai sendo enxertado de benefícios permitem uma vida bem mais tranquila do que a propiciada aos cartorários. Estes não têm por si o erário, não têm holerite. Se não trabalharem, não receberão salário. Causou-me admiração as jovens gestantes que, à frente do seu cartório, não usufruem da licença maternidade, pois têm de atender à clientela e, se a pequena serventia de Registro Civil não estiver aberta, não terão como satisfazer as suas despesas mínimas. Admiro muito a classe, que aprendi a respeitar quando no exercício da 1ª Vara de Registros Públicos e também na 2ª, depois na assessoria do corregedor geral da Justiça, o inesquecível e saudoso desembargador Sylvio do Amaral, como integrante da comissão de concurso junto ao eminente e também saudoso desembargador Antonio Carlos Alves Braga e, finalmente, como presidente do 6º Concurso de Outorga de Delegações e como corregedor geral da Justiça. Posso falar com certo conhecimento de causa sobre a excelência do serviço extrajudicial, cujo status constitucional considero a mais inteligente estratégia do constituinte de 1988.

CcV – O senhor sempre defendeu a prestação de serviços eletrônicos pela atividade extrajudicial. No entanto, as normas não permitem ou não acompanham a evolução da sociedade. Como conciliar esta dicotomia?

José Renato Nalini - Torno a dizer que a ciência jurídica precisa ser repensada. Estamos imersos em plena 4ª Revolução Industrial, num turbilhão em que sequer temos condição de avaliar o grau e intensidade das mutações, e o ensino jurídico permanece o mesmo: disciplinas compartimentadas, ênfase no processo, desconhecimento total de que a inteligência artificial poderá substituir toda a "decoreba" que se insiste em preservar. Já existem startups que resolvem problemas jurídicos em segundos, com 98% de exatidão e que podem substituir inúmeras profissões jurídicas. Ainda recentemente vi a iniciativa de um jovem francês que criou a "Wonderlegal" e que já tem clientes em nove países. Responde-se a qualquer indagação, redige-se contrato e outras peças jurídicas, sem a intermediação humana. Só inteligência artificial! Se os educadores não se conscientizarem, continuarão a vender ilusão aos futuros bacharéis que, após cinco anos de faculdade, não terão condições de encontrar mercado de trabalho compatível com o tempo e os recursos investidos. Continuarão a fazer o que já faziam antes da faculdade, mas frustrados, decepcionados e ressentidos. É urgente mostrar que o Direito precisa reduzir o fosso em que se encontra, diante da era digital que oferece desafios como a robótica, a nanotecnologia, o mundo das redes, o big data, a programação, a automação, a biotecnologia, a engenharia genética e tantos outros temas que vão sugerir profissões para as quais sequer nomes ainda temos.

CcV – Outra defesa que o senhor sempre fazia era a de que notários e registradores eram em muitos municípios o único elo do cidadão com o Estado. Acaba de ser sancionada a Lei 13.484/2017, que permite aos cartórios de Registro Civil prestar, mediante convênio, alguns serviços à população, como a emissão de carteiras de identidade ou de trabalho. Como vê esta inovação?
José Renato Nalini - Pode parecer cabotinismo, porém já sugeri isso muitas vezes. O Registro Civil das Pessoas Naturais é o detentor de informações que nele deveriam ser centralizadas como repartição estatal que funciona em caráter privado e que, por isso mesmo, não tem os ranços e os vícios do serviço público. É muito bom que, embora tarde, o Estado perceba que precisa se servir mais desses delegados responsáveis, concursados, preparados, competentes e devotados que são os detentores de tais atribuições estatais.

CcV – Quais outras parcerias poderiam ser desenvolvidas entre as atividades judiciais e extrajudiciais brasileiras?
José Renato Nalini - Penso que todo o relacionamento da cidadania com o Estado e com outras entidades, e mesmo as relações entre as pessoas, deveriam prescindir de qualquer outra repartição ou burocracia, mas concentrar-se nos Registros Civis das Pessoas Naturais. Toda delegação deveria ser uma instância de pacificação e de obtenção de acordos, ajustes, consensos. Os Registros de Imóveis poderiam se encarregar de receber o IPTU, por exemplo. Tudo o que significa retrabalho, superfetação, sobrecarga de atribuições, poderia ser bem exercido se entregue aos delegados de serviços extrajudiciais. Para ganho da população e da eficiência, tão desprestigiada no Brasil.

"A desenvoltura que o Estado não tem, a delegação extrajudicial, além de possuir, ainda sabe dela se valer para tornar-se insubstituível na República Federativa do Brasil"

"As delegações extrajudiciais estão muito à frente da Justiça em sentido estrito. Detectaram as mutações da sociedade, anteciparam-se à 4ª Revolução Industrial e cumpriram, com exatidão, o princípio da eficiência, inserto no artigo 37 da Constituição da República"

CcV – No último relatório Doing Business, o Brasil ficou em 128º na avaliação referente ao registro de propriedades, ficando atrás, inclusive, de países com maior custo e maior tempo para efetuar o registro. O senhor acredita que os cartórios têm elementos necessários para melhorar a posição do País neste quesito?
José Renato Nalini - Sim. E a informática, a cibernética, a eletrônica, todas as tecnologias da informação e comunicação, já pioneiramente desenvolvidas pelas serventias, têm condições de alavancar os serviços e de torná-los a cada dia melhores, mais seguros, confiáveis e eficientes.

CcV – Como avalia a atuação dos serviços de notas e registros na concessão de segurança jurídica às relações econômicas?
José Renato Nalini - É a melhor alternativa, pois não encontramos disfuncionalidades nos cartórios, a despeito do elevado número de atos praticados. É o que distingue a serventia de um serviço exercido por particular que não passa por concurso público, nem é fiscalizado, controlado e orientado pelo Poder Judiciário, como ocorre com as delegações.

CcV – Qual a importância da atividade de notas e registro para a sociedade?
José Renato Nalini - O sistema brasileiro se notabiliza pela segurança jurídica, pelo contínuo aprimoramento e pela eficiência. Repito: é a mais inteligente dentre as estratégias adotadas pelo Constituinte de 1988. Passa à responsabilidade do particular uma obrigação eminentemente estatal e, além de não contribuir com um centavo para o andamento dos serviços, ainda leva percentual considerável daquilo que o delegado percebe para praticar o ato em nome do Estado. Detentor da segurança jurídica, da confiabilidade provinda da delegação estatal após concurso público de provas e títulos, realizado pelo Poder Judiciário, o cartório é uma instituição que orgulha o Brasil e que tem sido cogitada para implementação em outros Países, tamanho o êxito e acerto alcançados durante sua trajetória, sempre ascendente e sempre surpreendente. A desenvoltura que o Estado não tem, a delegação extrajudicial, além de possuir, ainda sabe dela se valer para tornar-se insubstituível na República Federativa do Brasil.

Projeto **Adoção Afetiva** integra Cartórios e Escolas no Estado de São Paulo

Protocolo de intenções celebrado entre a Secretaria da Educação e as entidades de classe de notas e registros é assinado no Palácio da Justiça

Cartórios de notas e de registros poderão apadrinhar escolas públicas do Estado de São Paulo. Essa é a proposta do projeto "Adoção Afetiva", que envolve a Secretaria Estadual da Educação de São Paulo, as associações de notários e registradores e que conta com apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJ-SP). O lançamento ocorreu no dia 30 de novembro no Palácio da Justiça, em São Paulo.

O objetivo do "Adoção Afetiva" é permitir uma aproximação entre a direção da escola e o cartório da mesma região, que colaborará com as atividades do colégio. "Esperamos que os notários e registradores tragam sua expertise para as escolas. É uma aproximação afetiva, não necessariamente com auxílio material", afirmou o secretário estadual da Educação, Renato Nalini, que também é ex-presidente e ex-corregedor do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP).

"Queremos aproximar os cartórios da comunidade escolar. Por meio do apoio da Secretaria de Educação, convidamos as serventias a

Antônio Carreta / TJSP

Cerimônia no Palácio da Justiça marcou o início do Projeto Adoção Afetiva, que envolverá todos os Cartórios do Estado de São Paulo

Antônio Carreta / TJSP

José Renato Nalini: "Nos momentos de crise precisamos atuar de maneira criativa e engenhosa"

"Nesse momento de descrédito na gestão pública, que reflete o momento político pelo qual passamos, nós só podemos atuar de maneira criativa e engenhosa, e o projeto atende justamente essa proposta"

José Renato Nalini,
secretário da Educação do Estado de São Paulo

> “Hoje podemos assinar esse protocolo que será direcionado para as nossas crianças, que são a base do nosso País”
>
> **Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, corregedor geral da Justiça do Estado de São Paulo à época**

adotarem uma escola onde possam trabalhar de alguma forma, realizando uma pintura, pequenas reformas ou até mesmo desenvolvendo atividades sociais”, declarou Leonardo Munari, presidente da ANOREG/SP.

Estiveram presentes para a assinatura do protocolo de intenções o secretário da Educação do Estado de São Paulo, José Renato Nalini, e o corregedor geral da Justiça do Estado de São Paulo, desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, além dos representantes de cada associação extrajudicial.

Nalini ressaltou a importância da adesão ao projeto. “A nossa infância e juventude estão muito abandonadas, precisando de atenção e carinho. Nesse momento de descrédito na gestão pública, que reflete o momento político pelo qual passamos, nós só podemos atuar de maneira criativa e engenhosa, e o projeto atende justamente essa proposta”, afirmou.

Calças convidou a todos os notários e registradores para participar efetivamente do projeto. “Hoje podemos assinar esse protocolo que será direcionado para as nossas crianças, que são a base do nosso País”, disse Calças que, complementou “Deixo aqui a minha felicidade, honra e a perfeita sensação de cumprimento do dever. Ninguém faz nada sozinho, este é um exemplo típico. Também parabenizou o amigo José Renato Nalini pela ideia. “É um projeto idealizado pelo secretário Nalini, mas com o coração do magistrado e a mente do grande administrador”.

Antônio Carreta / TJSP

O desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças discursa no lançamento do projeto: “ninguém faz nada sozinho”

Também estiveram presentes o Sindicato dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (SINOREG/SP) representado pelo diretor Ademar Custódio, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP/SP) representada pelo presidente, Francisco Raymundo, a Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (ARPEN/SP) representada pelo diretor Gustavo Renato Fiscarelli, o Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB/SP)representado pela diretora Giselle Dias Rodrigues Oliveira de Barros, o Instituto de Estudo de Protesto de Títulos do Brasil – Seção São Paulo (IEPTB/SP) representado pelo presidente, José Carlos Alves, e o Instituto de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas – Seção São Paulo – (IRTDPJ/SP) representado pelo presidente, Alfredo Cristiano Carvalho Homem.

Leonardo Munari de Lima falou em nome das associações e contou que alguns cartórios, antes mesmo do lançamento do projeto, já estavam auxiliando escolas de suas regiões ou cidades. “Os notários e registradores que fazem esse trabalho relataram sua alegria por colaborar com a comunidade. Estabelecemos um cronograma para divulgar o ‘Adoção Afetiva’ e pretendemos conquistar cada vez mais parceiros.”

Também estavam presentes os juízes assessores da Corregedoria Renata Mota Maciel Madeira Dezem e Iberê de Castro Dias; a juíza da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, Tania Mara Ahualli; e o juiz da 2ª Vara de Registros Públicos, Marcelo Benacchio.

Antônio Carreta / TJSP

Leonardo Munari de Lima, presidente da Anoreg/SP: “queremos aproximar os cartórios da comunidade escolar”

PROJETO AdoçãoAfetiva

Quem promove o Projeto Adoção Afetiva?

ANOREG/SP

A **Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (ANOREG/SP)** é uma entidade sem fins econômicos, filiada à Associação Nacional dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG-BR) criada em 1928 com o objetivo de promover a união em defesa dos direitos e interesses dos cartórios paulistas.

TJ-SP

O **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo** é considerado o maior Tribunal do mundo em volume de processos. O número de ações demandadas no judiciário estadual paulista corresponde a 25% do total de processos em andamento na Justiça brasileira (de acordo com dados do relatório “Justiça em Números 2017”, produzido pelo Conselho Nacional de Justiça). Consequentemente, é o tribunal com a maior força de trabalho: 2,6 mil magistrados e aproximadamente 43 mil servidores, em 319 comarcas do Estado.

Secretaria da Educação

A **Secretaria da Educação do Estado de São Paulo** possui a maior rede de ensino do Brasil, com 5,3 mil escolas, 230 mil professores, 59 mil servidores e mais de quatro milhões de alunos. Até 2011, a SEE esteve organizada em sete órgãos centrais e dois órgãos vinculados.

Quais atividades serão promovidas?

- Pintura da Escola;
- Reformas de pequena monta;
- Participação das atividades sociais da Escola: bingo, bazar, quermesse, campanha do agasalho, etc;
- Participação da Escola em atividades realizadas pelo adotante;
- Demais atividades e ações acordadas entre adotante e Escola adotada;
- Palestras sobre “Justiça Restaurativa”;
- Formação de “Mediadores Mirins”;
- Participação como voluntários em aulas de reforço escolar;
- Participação com voluntários no “Programa Escola da Família”;
- Cursos de Formação de Professores na área de mediação comunitária de conflitos;
- Campanhas institucionais de apoio às Escolas adotadas.

São Paulo abre edital para o **11º Concurso Público para Cartórios**

TJ-SP dá início a novo certame para unidades de notas e de registro no Estado e oferece 110 vagas por provimento e 55 por remoção

"Trata-se de um concurso de magnitude, com quase 170 unidades vagas. São unidades de expressão, sobretudo porque têm serventias extrajudiciais da Capital, da Grande São Paulo e comarcas de expressão. É muita responsabilidade. Fiquei muito satisfeito com a lembrança do meu nome"

desembargador Márcio Martins Bonilha Filho, presidente da Comissão Examinadora do 11º Concurso Público para Cartórios

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) publicou no mês de novembro o edital de abertura do 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo. O concurso visa preencher vagas disponíveis em serventias distribuídas por todo o Estado de São Paulo. Ao todo são oferecidas 165 vagas, sendo 110 por provimento e 55 por remoção.

Para o presidente da Comissão Examinadora, desembargador Márcio Martins Bonilha Filho, este concurso é importantíssimo por trazer para a categoria dos tabeliães e dos registradores um aprimoramento técnico e maior capacitação. "O nível e o senso de profissionalismo dos envolvidos acabam melhorando muito", afirma.

O magistrado também falou da honra de receber a indicação para presidir a banca examinadora. "Trata-se de um concurso de magnitude, com quase 170 unidades vagas. São unidades de expressão, sobretudo porque têm serventias extrajudiciais da Capital, da Grande São Paulo e comarcas de expressão. É muita responsabilidade. Fiquei muito satisfeito com a lembrança do meu nome", disse.

As 110 vagas abertas por meio de provimento estão divididas em: sete para Tabelionato de Notas; 16 para Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos; três para Oficial de Registro de Imóveis; 10 para Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica; uma para Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede; uma para Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica; cinco para Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais; 22 para Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede; três para Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede; e 42 vagas para Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas.

Já as 55 vagas relacionadas a remoções estão divididas em: uma para Tabelião de Notas; 12 para Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos; quatro para Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica; duas para Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede; duas para Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais; 10 para Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede; uma para Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede; e 23 vagas para Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas.

Para o presidente da banca, o preenchimento dos pequenos cartórios em São Paulo ainda é um problema porque há uma lei de mercado que faz com que os titulares sempre procurem serventias mais rentáveis. "A banca aplica a prova e não tem uma gestão em relação ao que fazer com as serventias. As unidades vagas estão colocadas em concurso por força de uma vacância proclamada pela Corregedoria Geral e no momento da expedição do edital, os cartórios vagos vão a concurso. O fato de não existir um aproveitamento é porque há uma lei de mercado, o responsável vai atrás de uma serventia mais rentável. A banca é impotente nesse quesito", afirma Bonilha Filho.

Com as inscrições encerradas no último dia 21 de dezembro, o 11º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo tem previsão de realizar sua prova objetiva de seleção em duas datas: 25 de fevereiro para serventias de Provimento e 4 de março para serventias de Remoção.

As provas versarão sobre Registros Públicos e Notariais; Direito Constitucional; Direito Administrativo; Direito Tributário; Direito Civil, Direito Processual Civil; Direito Penal; Direito Processual Penal; Direito Comercial; Conhecimentos Gerais e Língua Portuguesa. A segunda fase do Concurso, ainda sem data prevista, consistirá numa dissertação e na elaboração de peça prática, além de questões discursivas.

"A partir da publicação do edital, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) tem uma recomendação de que se conclua o concurso em um ano. Por isso, já temos um planejamento e o próprio edital já contempla a data da primeira fase, que está prevista para o último domingo de fevereiro de 2018 e a segunda prova, de remoção, para o primeiro domingo de março do ano que vem", conclui o presidente da Comissão Examinadora.

Vagas – Provimento (110)

Tabelionato de Notas	7
Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos	16
Oficial de Registro de Imóveis	3
Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica	10
Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede	1
Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica	1
Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais	5
Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede	22
Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede	3
Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas	42

Vagas – Remoção (55)

Tabelião de Notas	1
Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos	12
Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica	4
Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede	2
Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais	2
Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede	10
Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede	1
Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas	23

“O concurso público traz maior aprimoramento técnico e **capacitação para toda a atividade”**

Cartórios com Você entrevista o presidente da Comissão Examinadora do 11º Concurso para Cartórios do Estado de São Paulo, desembargador Márcio Martins Bonilha Filho

O desembargador Márcio Martins Bonilha Filho atuou durante 14 anos na 2ª Vara de Registros Públicos de São Paulo e, em seguida, na 4ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Santo André, como juiz titular.

Em 2017 foi indicado para presidir a Comissão Examinadora do 11° Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo.

Em entrevista à **Cartórios com Você**, o magistrado fala sobre o andamento do atual concurso público para cartórios do Estado de São Paulo, a importância deste para o aprimoramento da atividade notarial e registral, a evolução do segmento, assim como as questões de Direito de Família e da aprovação da Lei que transformou os cartórios em Ofícios da Cidadania.

Des. Márcio Martins Bonilha Filho: “concurso traz aprimoramento técnico e maior capacitação”

“O concurso é importante para toda a categoria, para aquele que tem interesse em uma remoção e já é titular de uma delegação, investindo nos estudos, ou então pessoas formadas, bacharéis em Direito, que também começam a estudar, pois se trata de um concurso muito difícil”

CcV - Como recebeu a indicação para presidir a banca examinadora do 11º Concurso Público de Notas e Registros do Estado de SP?
Des. Márcio Martins Bonilha Filho - Foi uma honra a confiança depositada na minha pessoa. Trata-se de um concurso de magnitude, quase 170 unidades que estão vagas. São unidades de expressão, sobretudo porque têm serventias extrajudiciais aqui da Capital, da Grande São Paulo, comarcas de expressão. É de muita responsabilidade e fiquei muito satisfeito com a lembrança do meu nome.

CcV - Qual a expectativa para este concurso? A banca examinadora já tem previsão de datas para a realização das provas? Trabalham com algum prazo para a conclusão do concurso?
Des. Márcio Martins Bonilha Filho - A partir da publicação do edital, o CNJ tem uma recomendação de que se conclua o concurso em um ano. Já temos um planejamento e o próprio edital já contempla a data da primeira fase, que está prevista para o último domingo de fevereiro de 2018 e a segunda prova, em seguida, de remoção, para o primeiro domingo de março do ano que vem.

CcV - Como avalia a importância do concurso público para o aprimoramento da atividade de notários e registradores no Estado?
Des. Márcio Martins Bonilha Filho - O concurso é fundamental, é importantíssimo porque ele traz para a categoria dos tabeliães e dos registradores um aprimoramento técnico e maior capacitação. É importante para toda a categoria, para aquele que tem interesse em uma remoção e já é titular de uma delegação, investindo nos estudos, ou então pessoas formadas, bacharéis em Direito que também começam a estudar, pois se trata de um concurso muito difícil. O nível e o senso de profissionalismo dos envolvidos acabam melhorando muito.

CcV - Mesmo sendo a unidade da Federação mais rica, o preenchimento dos pequenos cartórios em SP ainda é um problema sem solução. Como a banca examinadora deste concurso pretende lidar com esta questão?

Des. Márcio Martins Bonilha Filho - A banca aplica a prova e não tem uma gestão em relação ao que fazer com as serventias. As unidades vagas estão colocadas em concurso por força de uma vacância proclamada pela Corregedoria Geral, e no momento da expedição do edital, os cartórios vagos vão a concurso. O fato de não existir um aproveitamento é porque há uma lei de mercado, o responsável vai atrás de uma serventia mais rentável. A banca é impotente nesse quesito.

CcV - O CNJ discute a questão de que um titular, ao se remover para outra unidade, deixe parentes na administração dos cartórios. Como vê esta situação?
Des. Márcio Martins Bonilha Filho - Na verdade é a legislação que estabelece essa possibilidade. Por exemplo, se acontece uma vacância por morte, por aposentadoria, invalidez ou renúncia, a regra diz que o substituto indicado pelo titular acabe respondendo pelo expediente da serventia que está vaga, até que se vá ao novo concurso. Mas pode acontecer que, por interesse do serviço público, há precedentes nesse sentido, como uma perda de delegação, que a Corregedoria não prestigie indicação de alguém que perdeu a delegação. Não é uma regra absoluta, mas o importante é que no Estado de São Paulo estamos indo para a 11ª edição do Concurso desde o advento da Lei 8.935/94. Com isso, não fica a serventia não fica vaga por muito tempo. A lei é assim e induz a essa perpetuidade, mas é uma coisa transitória, não é mais de pai para filho. O concurso moraliza essa situação.

CcV - Ao longo dos anos em que esteve à frente da 2ª Vara de Registros Públicos e agora como desembargador, como vê a evolução da atividade extrajudicial?
Des. Márcio Martins Bonilha Filho - Eu fiquei 14 anos na 2ª Vara de Registros Públicos, trabalhei na Corregedoria Geral na gestão do desembargador Antônio Carlos Alves Braga e também do meu pai (o ex-presidente do TJ-SP Márcio Martins Bonilha), que foi corregedor, e tenho conhecimento nessa área. Testemunhei uma melhoria muito grande na mentalidade e no profissionalismo dos titulares de delegação. Quando cheguei à 2ª Vara, havia um estudo para a elaboração de um comunicado pela Intranet das anotações de casamento e óbito – que a própria lei diz que é por carta. Nós fizemos esse estudo e adotamos esse sistema. Mas para obter a Intranet era necessário ter uma linha telefônica com modem para estabelecer essa comunicação. Me surpreendi, pois no final de 1999 e início do ano 2000 havia uma unidade na cidade de São Paulo que não tinha telefone. Pude acompanhar a mudança de mentalidade e o investimento que foi feito, e o concurso é um fator que contribuiu para isso.

> "O fato de não existir um aproveitamento (de escolha de pequenas serventias) é porque há uma lei de mercado, o responsável vai atrás de uma serventia mais rentável"

CcV - Como a tecnologia pode ser incorporada à atividade prática de notários e registradores?
Des. Márcio Martins Bonilha Filho - As serventias extrajudicias, sobretudo no âmbito da Capital do Estado de São Paulo, estiveram na vanguarda em termos de tecnologia. Inclusive, com o advento de legislação que conferiu uma maior atribuição para os tabelionatos de notas em relação aos divórcios e aos inventários extrajudiciais. Eles já se adaptaram e criaram bancos de dados. Posso afiançar que eles são contemporâneos à tecnologia.

CcV - O Direito de Família talvez seja aquele que mais sofreu mutações nos últimos anos, com reflexos imediatos no Registro Civil. Como vê as constantes mudanças nos paradigmas de famílias no Brasil?
Des. Márcio Martins Bonilha Filho - O Registro Civil das Pessoas Naturais e a própria Arpen-SP, que congrega todas as unidades, ou ela estava na vanguarda da situação ou ela já se adaptava concomitantemente com uma modificação. Eu acho que dentre as atividades, o Registro Civil das Pessoas Naturais é o que detém mais condições de estar diretamente ligado à população e aos atos pessoais inerentes à cidadania. Tenho um carinho especial por essas unidades.

CcV - Como vê a aprovação da Lei que torna estes cartórios Ofícios da Cidadania, podendo prestar serviços de emissão de outros documentos públicos à população?
Des. Márcio Martins Bonilha Filho - Acho que é um reconhecimento. Uma forma de depositar confiança pelos serviços até então prestados pelos cartórios. Significa que eles estão aptos e credenciados a assim proceder. Eu enxergo como um voto importante de confiança.

> "Dentre as atividades, o Registro Civil das Pessoas Naturais é o que detém mais condições de estar diretamente ligado à população e aos atos pessoais inerentes à cidadania. Tenho um carinho especial por essas unidades."

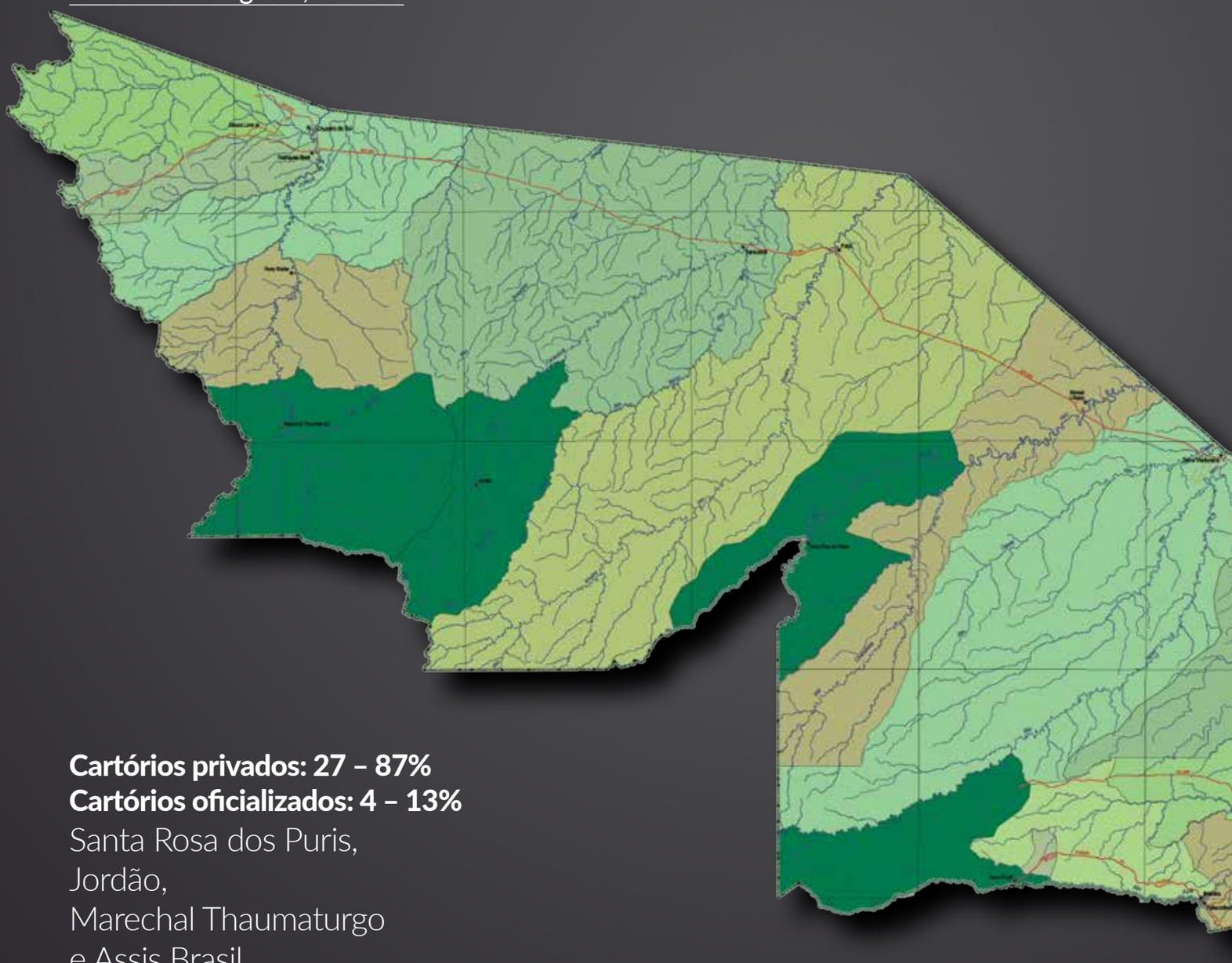
CcV - No contexto das constantes mudanças dos dias de hoje, como avalia a importância da atividade notarial e registral para a sociedade?
Des. Márcio Martins Bonilha Filho - A atividade notarial e registral é fundamental e extremamente importante. Ao mesmo tempo ela é desafiadora e também demanda estrita observância às regras e diretrizes traçadas pelas normas de serviços da Corregedoria do Estado de São Paulo, da Legislação e da Constituição, e presta um serviço digno e sério para não dar margem a problemas. Acho relevantíssimo o trabalho prestado por esta categoria.

CcV - Como dar mais publicidade à atividade notarial e registral? As pessoas precisam entender mais o que o profissional dessa área faz?
Des. Márcio Martins Bonilha Filho - Acho que com essa facilidade de acesso a mecanismos como Facebook, Twitter e Instagram, e a transparência que se tem, tenho para mim que a população já tem essa percepção. Talvez tenha mudado a conotação do cartório de ser um termo pejorativo e pesado. A população, atualmente, dispõe de algum conhecimento, apesar de haver algumas distinções e nuances de misturar Tabelionato com Registo de Imóveis, lavrar escritura e matrícula, são coisas técnicas que até uma faculdade não traz de ensinamento. Mas, em geral, a população tem noção dos serviços prestados.

Caminho das pedras: a privatização dos cartórios do Acre

Do prejuízo mensal na casa de R$ 1 milhão ao mês à reformulação completa dos serviços em modelo privado. Estado do Norte do País constrói uma nova realidade.

Por Belisa Frangione, no Acre



Cartórios privados: 27 – 87%
Cartórios oficializados: 4 – 13%
Santa Rosa dos Puris,
Jordão,
Marechal Thaumaturgo
e Assis Brasil

O desembargador aposentado Arquilau de Castro Melo, coordenou, como corregedor geral da Justiça, o processo de privatização dos Cartórios do Estado do Acre

"Um cartório sob a jurisdição do Tribunal não era bom para ninguém. Nem para o usuário, nem para o funcionário, nem para os próprios magistrados. O processo de privatização só nos beneficiou. Ganhamos espaço, liberdade para fiscalizar e a possibilidade de uma concorrência"

Arquilau de Castro Melo, desembargador aposentado que esteve à frente do processo de privatização

Rio Branco (Acre) - Não é incomum encontrar na internet qualquer tipo de brincadeira envolvendo o Acre, em especial os comentários questionando sua "existência". Formado por apenas 22 municípios, o Estado, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), é o terceiro menor do País em termos populacional, com 816.687 habitantes, atrás apenas de Roraima e Amapá. Números relativamente baixos considerando a população de São Paulo, com 44.749.699 milhões de habitantes ou a quantidade de cidades em Minas Gerais: 853.

Tão peculiar quanto as "teorias da conspiração" envolvendo o Estado é a sua realidade notarial e registral. Embora o processo de privatização dos cartórios tenha se iniciado em 2006, dos 31 cartórios existentes no Acre, quatro seguem oficializados, ou seja, administrados pelo Poder Público, e nove sendo administrados interinamente. Mas para entender melhor, é preciso voltar no tempo.

O artigo 236 da Constituição Federal de 1988 estipula que "os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público". O que ocorreu, no entanto, foi que o tempo passou e nenhuma mudança foi verificada por anos no Estado.

"A Lei nº 1.167, de 1995, do Estado do Acre, já previa o processo de privatização, definindo os serviços notariais e de registro e seus titulares, os critérios para inscrição ao concurso público, a indicação pelo juiz da comarca de pessoa para exercer a delegação, na hipótese de desinteresse ou inexistência de candidatos, a competência da Corregedoria Geral de Justiça para baixar as providências para privatização e disciplina dos serviços". Foi com esses dizeres que o então conselheiro do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) Alexandre de Moraes, hoje ministro do Supremo Tribunal Federal (STF), exigiu uma providência por meio do processo 2006.990015-4. E complementou: "Há mais de uma década a matéria foi objeto de regulamentação legal, não se justificando a omissão do Tribunal recorrido. Dificuldade não significa impossibilidade de cumprimento das determinações legais".

O desembargador aposentado Arquilau de Castro Melo exerceu os cargos de presidente do Tribunal de Justiça do Acre (TJ-AC) e de corregedor geral de Justiça do Estado e recorda o quanto o cenário notarial e registral era caótico, mas nada estava sendo feito.

"O andamento da privatização só ocorreu por conta de uma decisão do CNJ. Em 2006, o TJ-AC foi obrigado – é exatamente esse o termo, obrigado – a providenciar um concurso público. Realizamos então um estudo para mostrar toda a situação e, para nossa surpresa, constatamos que os cartórios oficializados davam prejuízo. Entrava algum dinheiro, mas ninguém se dava conta do quanto tinha que sair para manter custos. Sem falar no fato de os preços dos serviços serem muito aquém da realidade", lembra.

Quem também recorda a situação deficitária no Estado é Rogério Portugal Bacellar, então presidente da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR). "O Acre, um Estado tão pequeno, tinha um prejuízo mensal de mais um milhão em razão da oficialização, além de locação de prédios, pagamento de funcionários, todas as instalações dos cartórios. O regimento de custas não compensava, então o prejuízo não compensava para o Estado", recorda.

Cartórios oficializados pertencem a regiões de difícil acesso e demandam a realização de um novo concurso

"O serviço dos notários e registradores é essencial para que a cidadania seja exercida de forma plena. A privatização foi um avanço significativo."

Desembargadora Waldirene Cordeiro, corregedora geral de Justiça do Estado do Acre

DEPOIS Cartório privados de Rio Branco, capital do Estado do Acre: realidade mudou da água para o vinho no Estado do extremo oeste brasileiro

"Há mais de uma década a matéria foi objeto de regulamentação legal, não se justificando a omissão do Tribunal recorrido. Dificuldade não significa impossibilidade de cumprimento das determinações legais"

Alexandre de Moraes,
então conselheiro do CNJ, hoje ministro do STF

Em 11 de setembro de 2006, foi lançado o Edital de Abertura do certame pelo Centro de Seleção e de Promoção de Eventos da Universidade de Brasília – CESPE-UNB, cuja audiência de escolha das 30 serventias ocorreu em 16 de abril de 2009.

"Quando estivemos a primeira vez no Estado do Acre, o desembargador Arquilau pediu que abríssemos as portas de outros Estados que ele queria conhecer os serviços notariais e registrais pelo Brasil. Ele esteve em São Paulo, no Mato Grosso do Sul, em Brasília, onde nós tivemos a oportunidade de mostrar para ele como funcionava", recorda Bacellar.

AS DIFICULDADES

Outro magistrado que esteve à frente com Arquilau de Castro Melo na luta pela privatização foi Samoel Evangelista. Atualmente desembargador do TJ-AC, ele relata que os cartórios custavam caro ao Tribunal e quais foram as ações após receberem a resolução do CNJ.

"Era uma época em que apenas dois estados do Brasil não tinham os cartórios privatizados: o Acre e a Bahia. Depois dessa resolução, demos andamento aos procedimentos para a realização do concurso, mas, como se sabe, é um processo difícil e que levou mais de um ano".

O primeiro concurso ocorreu em 2006 – que só foi parcialmente concluído em 2010 – e ainda houve a necessidade da realização de um segundo em 2014. Mas a corregedora geral de Justiça do Estado do Acre, Waldirene Cordeiro, já adiantou que um terceiro está em planejamento. O motivo é o mesmo ao longo dos anos: a dificuldade em preencher quatro serventias que continuam oficializadas (nas cidades de Assis Brasil, Jordão, Marechal Thau-

ANTES Comparação extrema: os cartórios da capital de Rio Branco estavam concentrados em um único prédio, onde toda a população era atendida

maturgo e Santa Rosa do Purus) e nove que são administradas interinamente.

"São cidades muito distantes do grande centro. Em algumas, só é possível chegar de barco ou avião. Há também a questão de serem serventias deficitárias em questão de recursos e estrutura. É comum então um delegatário assumir, mas, diante das dificuldades, optar por prestar um outro concurso", explica a magistrada.

O cenário destas quatro cidades representa a realidade de muitos cartórios distribuídos por todo o Brasil: baixíssimos rendimentos e distância dos grandes centros. O cartório de Santa Rosa dos Purus, por exemplo, tem faturamento bruto mensal de R$ 1.043.00; Jordão, faturamento mensal bruto de R$ 1.905,00; Marechal Thaumaturgo de R$ 2.010,00; e Assis Brasil de R$ 5.838,00.

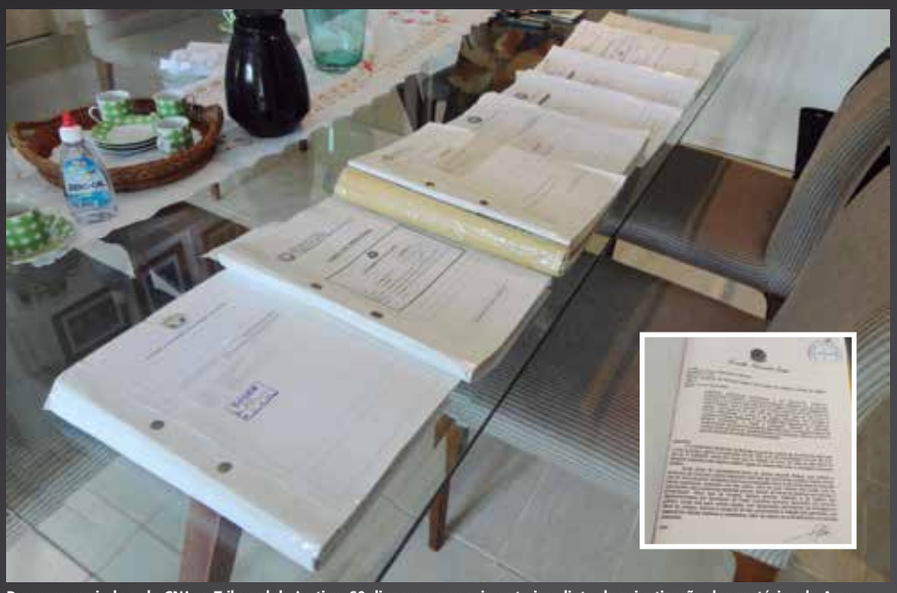
Já o presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Acre (Anoreg/AC), Antônio Sérgio Faria Araújo, ressalta também os problemas dos cartórios oficializados que refletem diretamente na população, como falta de tecnologia e demora nos serviços prestados.

"Eles não são integrados a uma central eletrônica ou então não realizam atualização alguma, quase não há internet e a maioria deles funciona no prédio de um fórum. O serviço dos cartórios oficializados também deixa muito a desejar, com muita demora para ser concluído".

No centro de Rio Branco, em um pequeno edifício da Avenida Getúlio Vargas, funcionavam todos os cartórios da cidade. No local, que hoje funciona um memorial em homenagem ao líder comunitário Francisco Augusto Vieira Nunes, o Bacurau, nenhuma lembrança que remeta a uma época em que os serviços notariais e de registro deixavam a desejar. "Só

"Realizamos então um estudo para mostrar toda a situação e, para nossa surpresa, constatamos que os cartórios oficializados davam prejuízo. Entrava algum dinheiro, mas ninguém se dava conta do quanto tinha que sair para manter custos"

Arquilau de Castro Melo, desembargador aposentado que esteve à frente do processo privatização



Processo enviado pelo CNJ ao Tribunal de Justiça: 60 dias para cumprimento imediato da privatização dos cartórios do Acre

"A melhoria foi percebida rapidamente com a delegação das serventias à iniciativa privada, proporcionando assim a diminuição de filas, acessibilidade e, sobretudo, conferindo maior segurança jurídica e autenticidade na realização dos atos registrais e notariais"

Regina Célia Ferrari Longuini, desembargadora e ex-corregedora geral de Justiça do Estado do Acre

de olhar o prédio por fora já é difícil imaginar que todas as serventias funcionavam aqui", comenta Ricardo Martins.

O LADO FINANCEIRO

Em uma simples consulta ao site do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, é possível verificar o faturamento anual dos cartórios do Estado. Como comparação, em dezembro de 2016, os cartórios da capital arrecadaram R$ 613.172,67; os do interior, R$ 790.463,03; os interinos, R$ 631.309,02 e por fim, os oficializados, apenas R$ 9.055,20.

Para evitar a interrupção dos serviços, em abril de 2012, o Tribunal de Justiça do Estado instituiu a chamada Renda Mínima, uma espécie de auxílio financeiro aos cartórios com renda bruta mensal inferior a doze salários mínimos, o que na época era o equivalente a R$ 7.464. Hoje, esse valor é de R$ 11.244.

De acordo com dados da Anoreg/AC, duas serventias recebem renda mínima todo mês: Porto Walter, cujo faturamento mensal em dezembro de 2016 foi de R$ 1.356,96 e Rodrigues Alves, que registrou, na mesma época, um faturamento de R$ 2.534,97. Há também três serventias que recebem renda mínima ocasionalmente: Mâncio Lima (R$ 10.379,70 em dezembro de 2016), Manoel Urbano (R$ 6.275,06, em dezembro de 2016) e Capixaba (R$ 10.278,45, em dezembro de 2016).

O Acre também ganhou com a privatização um Fundo Especial de Compensação para a manutenção dos serviços e pagamento dos atos gratuitos. Diferentemente da realidade peculiar do Estado da Bahia, onde o fundo privado

O que **pensam os magistrados** do Estado do Acre?

"A gente sabe que está dando certo a partir do momento que não recebemos mais reclamações"

Arquilau de Castro Melo, desembargador aposentado do TJ-AC ex-presidente e ex-corregedor

"Há que ser revisada a legislação que rege a matéria de registros públicos, inclusive, as normas internas das corregedorias que normatizam os procedimentos, eis que ainda são excessivamente burocratizadas, objetivando sua modernização e celeridade ao cidadão, sem prejuízo da segurança jurídica"

Regina Longuini, desembargadora do TJ-AC e ex-corregedora

"O serviço dos notários e registradores é essencial para que a cidadania seja exercida de forma plena. A privatização foi um avanço significativo"

Desembargadora Waldirene Cordeiro, corregedora geral da Justiça

"O resultado é bom e trata-se de um caminho sem volta. Hoje entendo que nós éramos uma exceção e cedo ou tarde essa providência teria que ser tomada. Toda mudança traz um pouco de resistência, mas hoje considero isso assimilado por todos"

Samoel Evangelista, desembargador do TJ-AC

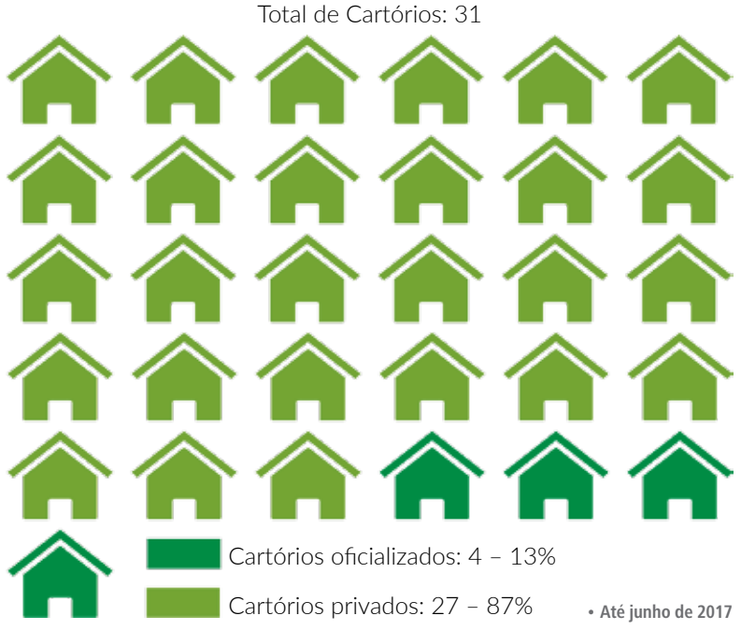
Antônio Sérgio Faria Araújo, presidente da Anoreg/AC: "o serviço dos cartórios oficializados deixava muito a desejar"

paga servidores públicos do Tribunal, as serventias oficializadas do Acre não contam com esse tipo de auxílio. Também diferentemente da Bahia, onde até o momento da privatização havia uma tabela de emolumentos unificada entre as serventias públicas e privadas, existia certa discrepância nos valores dos serviços prestados entre os tipos de cartórios no Acre.

"Com a privatização, os preços tiveram de ser unificados de modo que o cartório passasse a ser uma instituição que desse lucro. Uma entidade privada que, embora delegada pelo Poder Público, precisava ter uma tabela de custas que atraísse os concursados. Por muito tempo isso não foi colocado em prática, mas hoje acabou. Todo mundo aprendeu com isso, desde a população até os notários", comenta Arquilau Mello.

Segundo o tabelião e registrador Rodrigo da Silva Azevedo, de Brasiléia, essa discrepância chegava a mais de 100%. "O teto das serventias privadas era de R$ 8 mil, enquanto o das serventias oficializadas era de R$ 3 mil. Era uma concorrência desleal".

A evolução da **privatização notarial e registral** no Acre*



• Até junho de 2017

RESOLUÇÃO Nº 33/2012
Fixa o valor da renda mínima para os Ofícios Notariais e de Registro considerados deficitários.

O Conselho de Administração do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, no uso das atribuições previstas no artigo 14, § 1°, da Lei Complementar Estadual n° 221, de 30 de dezembro de 2010;

Considerando o disposto no art. 34 da Lei ordinária estadual n° 1.805, de 26 de dezembro de 2006, com a redação dada pela Lei ordinária estadual n 2.534, de 29 de dezembro de 2011,

RESOLVE

Art. 1º Os ofícios notariais e de registro deficitários terão assegurada a complementação da renda mínima pelo Fundo Especial de Compensação para manutenção dos respectivos serviços.

§ 1º A serventia será considerada deficitária quando a renda bruta mensal decorrente do recebimento de emolumentos, ainda que somados os de todas as naturezas de serviços reunidos, não atingir 12 (doze) salários mínimos.

§ 2º A complementação da renda mínima será devida na importância que representar a diferença entre a renda bruta da serventia auferida e a que for equivalente a 12 (doze) salários mínimos do mês de referência.

Art. 2º A Corregedoria Geral da Justiça regulamentará a forma e o período em que os ofícios notariais e de registro prestarão as informações para fins de complementação da renda mínima.

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

Rio Branco (AC), 11 de abril de 2012.

Desembargador Adair Longuini
Presidente

Desembargador Samoel Evangelista
Vice-Presidente

Desembargador Arquilau Melo
Corregedor-Geral da Justiça

O difícil início do processo de **privatização no Estado do Acre**

Em 2006, servidores do TJ-AC administravam cartórios sem infraestrutura e conhecimento especializado. Serventias davam prejuízo de R$ 1 milhão/mês.

"Os serviços extrajudiciais prestados pelos delegatários atuam na prevenção de litígios, o que contribui para a pacificação social"

Regina Célia Ferrari Longuini, ex-corregedora geral de Justiça do Estado do Acre e atual desembargadora do Estado

Estrutura de primeiro mundo em Senador Guiomard, cidade próxima à capital Rio Branco

Como qualquer processo que se inicia, a privatização precisou de tempo para mostrar a que veio. Mesmo ainda não sendo totalmente concluída, magistrados e notários são unânimes em afirmar que o desafio está valendo a pena.

"A privatização foi tardia e podemos afirmar que foi um desafio para superar décadas de estatização dos serviços. A melhoria foi percebida rapidamente com a delegação das serventias, proporcionando, assim, a diminuição de filas, maiores espaços no atendimento, acessibilidade, estacionamento, e, sobretudo, conferindo maior segurança jurídica e autenticidade na realização dos atos registrais e notariais. Os serviços extrajudiciais prestados pelos delegatários atuam na prevenção de litígios, o que contribui para a pacificação social", opina Regina Célia Ferrari Longuini, ex-corregedora geral de Justiça do Estado do Acre e atual desembargadora do Estado.

Um dos aprovados no primeiro concurso foi Ricardo de Vasconcelos Martins, presidente do Colégio Notarial do Brasil – Seção Acre (CNB-AC) e tabelião e registrador em Senador Guiomard, cidade que fica a 24 quilômetros de Rio Branco. Ele se lembra de todas as dificuldades iniciais e afirma que os servidores do Tribunal "administravam um caos".

Ricardo de Vasconcelos Martins, tabelião e registrador em Senador Guiomard: servidores "administravam um caos"

"Fazendo uma análise de como era e como está, realmente concluímos que os servidores do Tribunal que estavam à frente da serventia eram muito guerreiros. Faltava estrutura, faltavam servidores, faltava material e até conhecimento. Muitos não eram formados em Direito. Hoje conversando com magistrados, todos são unânimes em afirmar que houve mudança na qualidade e na segurança do serviço".

Fabrício Mendes dos Santos, tabelião e oficial de registro civil do 1º Tabelionato de Notas e Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio Branco: "hoje utilizamos um sistema informatizado completo"

Também aprovado no primeiro concurso, Fabrício Mendes dos Santos, tabelião e oficial de registro civil do 1º Tabelionato de Notas e Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio Branco, relata que em 2010, já próximo à época da escolha, o Tribunal de Justiça promoveu uma visita dos candidatos às serventias para conhecer a estrutura, o acervo e até os relatórios gerenciais e financeiros.

"Se posso me apegar a um detalhe para opinar o que de fato mudou, diria que foi a tecnologia. Hoje utilizamos um sistema informatizado completo, contamos com selo digital - o que facilita muito a fiscalização - biometria, digitalização dos atos, entre outros".

Para cumprir com todas as exigências do CNJ, como adaptações estruturais para receber pessoas com deficiência, o tabelião conta ainda que precisou investir dinheiro do próprio bolso: "calculo uns R$ 200 mil".

Antônio Sérgio Faria Araújo faz uma comparação do passado notarial do Acre com a situação vivida pelos cartórios da Bahia que até 2016 não haviam sido privatizados. "O horário de funcionamento era reduzido, das 8h às 15h. O mero detalhe é que o horário de almoço era das 13h às 15h. Sem citar as filas imensas e os serviços que eram realizados somente com agendamento".

“O modelo de serviço privado **é de excelência”**

Desembargadora Waldirene Cordeiro, corregedora geral da Justiça do Estado do Acre, fala sobre a evolução dos serviços pós-privatização no Estado

A desembargadora Waldirene Oliveira da Cruz Lima Cordeiro assumiu recentemente a Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Acre para o biênio 2017-2019. Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Acre (UFAC), a magistrada foi nomeada para a Comissão de Organização Judiciária, Regimentos, Assuntos Administrativos e Legislativos também até 2019.

Em entrevista para a **Cartórios com Você**, a magistrada conta sobre as exigências pela realização de um novo concurso e avalia os resultados da privatização até o momento.

CcV – Quais são as dificuldades ainda existentes na realidade notarial do Acre?
Desembargadora Waldirene Cordeiro – No Acre, só implantamos a privatização dos cartórios em 2006. Antes era tudo com o Judiciário, eram oficializados. Com o concurso público – já tivemos dois – avançamos muito e estamos em vias de um terceiro. Claro que isso demanda recursos e acaba demorando um pouco. A exigência desse terceiro concurso é em função de alguns colegas que, diante das dificuldades, acabaram passando em outros concursos. O trabalho da privatização contribui para desburocratizar e desjudicializar; é importantíssimo esse papel. Fora contribuir para o exercício pleno da cidadania, porque são muitos serviços prestados pelos notários e registradores. Essencial, eu diria. As unidades vagas são porque os delegatários acabam passando em outro concurso, porque a serventia é deficitária e temos comarcas muito distantes dos grandes centros.

CcV – Há uma previsão de quando esse terceiro concurso acontecerá?
Desembargadora Waldirene Cordeiro – Se dependesse da Corregedoria, já teria acontecido. No momento estamos verificando a empresa que aplicará o concurso, ou seja, está tudo bem adiantado. Creio que sai ainda esse ano ou, no mais tardar, no início de 2018.

“Quando um notário ou registrador toma posse, começa a já conviver com a sociedade local, se preocupa em conhecer toda a legislação, vai atrás de atualização, muito diferente do que víamos com os servidores”

Corregedora de Justiça do Acre elogia a privatização como uma forma de desafogar o Judiciário

“O trabalho da privatização contribui para desburocratizar e desjudicializar; é importantíssimo esse papel”

CcV – Houve alguma exigência em especial para solicitar esse concurso?
Desembargadora Waldirene Cordeiro – A própria realidade já nos impõe essa necessidade. A partir do momento em que foi exigido o preenchimento desses cargos por alguém aprovado em concurso, havendo a vacância, vem essa obrigação.

CcV – Quais as diferenças na prestação de serviço pelo modelo privado?
Desembargadora Waldirene Cordeiro – Quando se tem alguém que veio por concurso, o cabedal de informações já é muito grande. Ao comparar o que era o antes, quando tudo era exercido pelo Poder Judiciário e seus servidores, verifica-se uma significativa diferença. Eu considero os delegatários concursados como formadores de opinião. Quando um notário ou registrador toma posse, começa a já conviver com a sociedade local, se preocupa em conhecer toda a legislação, vai atrás de atualização, muito diferente do que víamos com os servidores. Hoje, o notário é um pacificador.

CcV – Tiveram algum retorno da sociedade após a privatização?
Desembargadora Waldirene Cordeiro – O que posso dizer é que não tem chegado reclamação. Imagino que isso seja uma demonstração de satisfação. Hoje o gestor de uma serventia tem que se preocupar com questões de sustentabilidade, com o meio ambiente, com a saúde do usuário e com o tempo de atendimento. Antes havia queixas com demora na prestação do serviço em si, como determinados atos que não saíam na hora.

CcV – Como avalia os serviços prestados pelos serviços privatizados?
Desembargadora Waldirene Cordeiro – Para mim, o modelo de serviço privado é de excelência. Só tenho a parabenizar.

“Qualquer contribuição para desburocratizar e desjudicializar é uma colaboração para o exercício pleno da cidadania. É um papel essencial.”

“Havia uma espécie de **paternalismo do Estado”**

Arquilau de Castro Melo, desembargador aposentado e ex-corregedor geral de Justiça do Estado do Acre

Hoje aposentado, o desembargador Arquilau de Castro Melo é considerado uma referência no Acre quando o assunto é a privatização dos cartórios. Após ser demandado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), partiu do então corregedor geral da Justiça à época empreender o processo de privatização, o concurso público e a delegação dos cartórios aos aprovados no certame.

Em entrevista à **Cartórios com Você**, o magistrado conta como foi cumprir a resolução do CNJ e avalia o resultado das mudanças pouco mais de uma década após a privatização.

CcV – Como foi o início do processo de privatização no Estado do Acre?
Des. Arquilau de Castro Melo – Esse processo só teve início por conta de uma decisão do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em 2006, obrigando o Tribunal a realizar o concurso público, o que a Constituição de 1988 já previa, mas aqui no Acre, nada mudava. Havia uma resistência por parte do Tribunal, mesmo os cartórios ocupando espaço dos fóruns, uma espécie de medo de os funcionários públicos perderem trabalho. No primeiro contato do CNJ com o Estado, iniciei, como corregedor, um levantamento e o que constatei foi que os cartórios davam prejuízo. Aparentemente, entrava um dinheiro sim, mas as despesas não eram computadas e os preços praticados eram muito aquém da realidade. Havia uma espécie de paternalismo do Estado.

CcV – Antes não houve nenhuma mobilização para que a privatização fosse iniciada no Estado?
Des. Arquilau de Castro Melo – Em 1997, a então corregedora geral de Justiça, Miracele Lopes Borges, cogitou proceder com a privatização, mas somente dos cartórios que não possuíssem titulares, ou seja, que estivessem vagos. Foi publicada uma circular dirigida a todos os Estados questionando como funcionava a privatização na época. E posso afirmar que as matérias veiculadas na imprensa ajudaram a despertar para essa insatisfação também.

CcV – O que houve com os antigos funcionários públicos que estavam nas serventias?
Des. Arquilau de Castro Melo – A maioria foi aproveitada nas varas e nas diversas comarcas, enfim, foram realizar serviços próprios do Judiciário. Nenhum optou por continuar nas serventias, mesmo porque não havia condições de bancar os altos salários desses funcionários e esses não queriam também perder a estabilidade. A exceção continua apenas nos quatro cartórios que seguem oficializados e que, apesar da realização de dois concursos e do Renda Mínima, não despertaram interesse.

CcV – Qual foi a reação da sociedade acreana com a privatização?
Des. Arquilau de Castro Melo – De início, houve um choque. Primeiramente, os preços dos serviços foram reajustados de modo que os cartórios passassem a dar lucro. Era necessária uma tabela com valores que atraíssem os concursados e isso acabou causando muita reclamação. As queixas também se dirigiram aos jovens delegatários que tinham acabado de passar em um concurso e não contavam com muita experiência. Hoje isso acabou. Considero que tanto a comunidade quanto os delegatários aprenderam com tudo.

CcV – Quais foram as melhorias verificadas?
Des. Arquilau de Castro Melo – Os antigos servidores puderam voltar para os cargos para os quais foram aprovados em concurso. Conseguimos mais espaços nos fóruns onde antes funcionavam os cartórios, ganhamos liberdade para fiscalizar e surgiu uma concorrência entre os cartórios. O tabelião que faz o melhor serviço é escolhido pela comunidade.

CcV – Houve a criação de um Fundo de Compensação para os atos gratuitos?
Des. Arquilau de Castro Melo – Sim. Foi criado um fundo para que os delegatários de cartórios que davam lucro custeassem o Renda Mínima. Se não chegassem ao valor determinado, o Tribunal colocava na conta dele.

CcV – Por que surgiu o Renda Mínima?
Des. Arquilau de Castro Melo – O Renda Mínima foi a forma que encontramos para tentar atrair mão de obra para esses cartórios que seguem oficializados. Hoje temos quatro, mas em certa época tivemos dez. Mas infelizmente não conferimos o efeito desejado e o que sugiro é que se aumente o valor para mais salários mínimos nesses municípios que são muito distantes.

CcV – Como funciona o Projeto Cidadão?
Des. Arquilau de Castro Melo – O Projeto Cidadão consiste em levar os serviços da Justiça, inclusive os dos cartórios, para dentro das comunidades distantes. Esse projeto continua sendo realizado, embora houvesse um certo temor que os cartórios privatizados resistissem a ele. Felizmente, isso não aconteceu e os cartórios seguem atendendo a essa política do Tribunal.

CcV – Qual a importância dos concursos públicos em todo o processo?
Des. Arquilau de Castro Melo – O mérito é tudo. Não dá para convivermos com nomeações feitas por apadrinhamento então o concurso é um método de solução fantástico. Passam realmente aqueles que são os melhores. Um cartorário concursado tem um nome a zelar.

CcV – Após uma década, qual a análise que faz de todo o processo de privatização?
Des. Arquilau de Castro Melo – Avalio a privatização como muito positiva. Chegou em muito boa hora essa decisão do CNJ. Houve melhoria na qualidade, na prestação do serviço e a comunidade foi quem ganhou com este processo. Nós da Justiça também ganhamos fazendo com que os antigos servidores voltassem aos seus cargos.

A realidade "boliviana" do **extremo oeste do Estado do Acre**

Em Brasiléia, ingresso de um profissional formado em Direito alterou a conjuntura econômica na cidade ao proporcionar segurança jurídica aos negócios pessoais e patrimoniais

Estrutura impecável do cartório em modelo privado em funcionamento na cidade de Brasiléia

Brasiléia (Acre) - Localizada a 234 km de Rio Branco, já na fronteira com a Bolívia, a cidade de Brasiléia possui uma população estimada em pouco mais de 23 mil habitantes e conta com apenas um cartório, chamado de Ofício Único. Lá são realizados tanto registros civis como protesto de títulos.

À frente da serventia desde a privatização, o tabelião e registrador Rodrigo da Silva Azevedo trabalha em cartórios desde os 14 anos. Natural de Rondônia, optou por prestar um concurso para o Acre, considerando que a distância de seu Estado até Brasiléia é pequena.

Azevedo conta que a rotina, pela proximidade com a Bolívia, é peculiar. Não são raras as vezes em que habitantes do País vizinho procuram o cartório para autenticação de documentos a serem aceitos em instituições brasileiras. Mas se recorda de uma ocasião em especial em que precisou usar o bom senso.

"Uma mãe boliviana apareceu aqui com uma criança de seis anos – ambos com forte sotaque - e dizendo que tinha interesse em registrá-la já que nunca tinha feito isso e morava no Brasil. Em busca de uma vida melhor, muitos bolivianos tentam registrar os filhos como brasileiros para não terem problemas aqui. Para evitar constrangimentos, apenas pedi à criança que me falasse três nomes de coleguinhas da escola e quando ela citou três nomes típicos da Bolívia expliquei que o registro não seria permitido".

Os serviços mais frequentes no cartório de Azevedo são os referentes a escrituras, registros, protestos, cédulas rurais, hipotecas e penhores. O tabelião se orgulha ainda da realização de usucapião extrajudicial: "já realizamos dois atos de usucapião extrajudicial e temos interessados com processos já em andamento, apenas correndo atrás da documentação pendente".

Azevedo ainda se lembra do imenso transtorno que foi resolver as questões da regularização fundiária no Estado no início da privatização. "Posso afirmar que, na época em que assumimos, praticamente não existia. Era tudo feito de qualquer forma, prefeitura que concedia título de área que não era de sua alçada. Chegamos então ao momento de cumprir a legislação e conferir a segurança jurídica necessária".

Como ocorre com cidades muito distantes do grande centro, há um outro entrave em Brasiléia que acaba por atrasar a melhoria de todo o processo: a falta de mão de obra especializada. No Ofício Único, há documentos com pelo menos 100 anos de idade que ainda não foram digitalizados justamente por não haver profissionais capacitados. "Não há nenhuma faculdade de Direito aqui na cidade. Mas ainda assim estamos evoluindo muito bem e adiantados", pontua Azevedo.

PROJETO CIDADÃO

Criado por Arquilau Mello antes da privatização, o chamado Projeto Cidadão "é um trabalho social realizado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Acre em parceria com órgãos federais, estaduais, municipais e não governamentais. Sua finalidade primordial é assegurar à população de menor poder aquisitivo o direito à documentação básica, bem como o acesso rápido e gratuito aos serviços públicos da área social: saúde, educação, meio ambiente, segurança e trabalho".

Por um momento, o magistrado temia que com a privatização o projeto pudesse acabar, no entanto, não houve resistência dos cartórios.

De acordo com o TJ-AC, "o projeto tem

> "Já realizamos dois atos de usucapião extrajudicial e temos interessados com processos já em andamento, apenas correndo atrás da documentação pendente"
>
> **Rodrigo da Silva Azevedo, tabelião e registrador de Brasiléia (AC)**

como objetivo levar serviços às regiões geograficamente distantes dos centros urbanos, como vilas, comunidades ribeirinhas e indígenas, margens de estradas, ramais e seringais, assegurando às famílias residentes nessas localidades a obtenção de documentação básica, além dos benefícios das políticas públicas".

OS SERVIÇOS OFERECIDOS SÃO:

- Emissão de documentos: Registro civil, casamento, reconhecimento de paternidade, divórcio e separações consensuais, registro de firma e autenticação de documentos, registro de associações, atas e estatutos, carteira de identidade, CPF, alistamento militar, alistamento eleitoral e carteira de trabalho.

ORIENTAÇÃO E ASSISTÊNCIA JURÍDICA

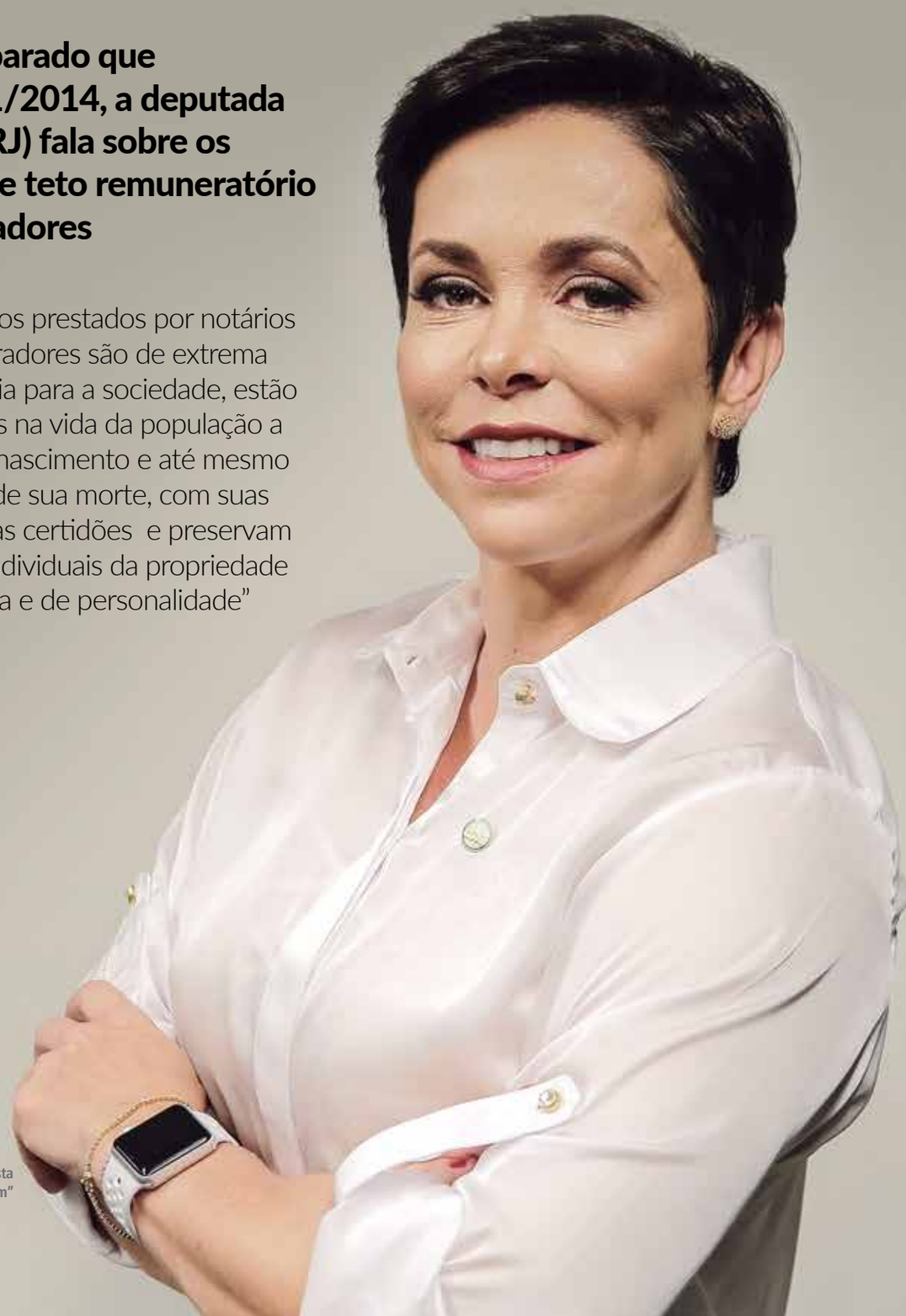
- Palestras sobre meio ambiente (reciclagem de lixo), segurança, oficinas de arte e educação, primeiro socorros e artesanato regional.
- Serviços na área da saúde, como atendimento médico e odontológico, multivacinação, distribuição de medicamentos, soros e preservativos.
- Atividades esportivas, shows, corais e peças teatrais

Rodrigo da Silva Azevedo, tabelião e registrador de Brasiléia: "chegamos para conferir a segurança jurídica necessária"

“Os serviços notariais e de registro não poderiam ser prestados **diretamente pelo Estado”**

Autora do voto em separado que derrubou a PEC nº 411/2014, a deputada Cristiane Brasil (PTB/RJ) fala sobre os vícios de projetos sobre teto remuneratório para notários e registradores

“Os serviços prestados por notários e registradores são de extrema importância para a sociedade, estão presentes na vida da população a partir do nascimento e até mesmo depois de sua morte, com suas respectivas certidões e preservam direitos individuais da propriedade privada e de personalidade”



Cristiane Brasil (PTB/RJ): proposta “não cabível, e até mesmo contra legem”

Contrárias ao atual ordenamento jurídico brasileiro, duas propostas legislativas em tramitação no Congresso Nacional foram derrubadas no segundo semestre de 2017. Ambas previam a instituição de um teto remuneratório para notários e registradores, que exercem suas atividades por meio de delegação do Poder Público, após aprovação em concurso público de outorga de delegações.

Coube à deputada federal Cristiane Brasil (PTB/RJ), recém indicada pelo presidente Michel Temer para o Ministério do Trabalho, propor voto em separado, contrário à proposta de emenda à Constituição (PEC) nº 411/2014 apresentada pelo deputado Washington Reis (PMDB/RJ), e que acabou aprovada por 37 votos a zero na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) da Câmara dos Deputados.

Bacharel em Direito na Universidade Católica do Rio de Janeiro, a parlamentar, que ingressou na carreira política em 2003, tendo construído sua carreira no Estado fluminense, elencou vários aspectos inconstitucionais em seu voto, entre eles a falta de ingresso de recursos públicos, a não subordinação dos empregados ao regime do servidor público e a intervenção em um serviço privado.

Em entrevista exclusiva à **Cartórios com Você**, Cristiane Brasil elenca os motivos que a levaram a se posicionar contrariamente aos dois projetos que tramitavam na Casa.

CcV - Quais foram os principais pontos da emenda que a fizeram elaborar voto em separado e contrário à proposição?
Deputada Cristiane Brasil - A referida Proposta de Emenda à Constituição Federal pretendia, basicamente, estender o teto remuneratório às empresas públicas, sociedades de economia mista, suas subsidiárias ou controladas; às concessionárias ou permissionárias de serviços públicos de qualquer natureza; e aos delegatários de serviços notariais e de registro. Desta forma, por entender não ser cabível, e até mesmo contra legem, a extensão do teto remuneratório proposta pelo autor da PEC, se fez necessária a elaboração do voto em separado e contrário à PEC nº. 411/2014.

CcV - Na emenda, destaca-se a subordinação ao teto remuneratório mesmo às empresas que subsistem por receitas próprias. Por que julgou inconstitucional o estabelecimento deste teto?
Deputada Cristiane Brasil - As empresas que subsistem a partir de receitas próprias, estão inseridas no contexto do Direito privado e, embora atuem em colaboração com a Administração Pública, não estão sujeitas às mesmas exigências constitucionais. A Constituição Federal prevê, expressamente, que apenas as sociedades de economia mista dependentes e as empresas públicas devem seguir a regra prevista no § 9º do Artigo 37. Este é o entendimento pacificado entre os Tribunais Superiores.

> "Os serviços notariais e de registro não poderiam ser prestados diretamente pelo Estado, visto que, por força constitucional (artigo 236), são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público"

CcV - Constou em seu veto que a PEC estaria em descompasso com o ordenamento jurídico-constitucional?
Deputada Cristiane Brasil – A PEC nº. 411/2014 pretendia intervir em área de atuação privada, violando, portanto, a livre iniciativa (artigo 1º., inciso IV, CF/88) um dos fundamentos da República estabelecido pela Constituição Federal de 1988. Ademais, os empregados de tais empresas de atuação privada não se subordinam ao regime estatutário próprio dos servidores públicos, desta forma seria inconstitucional a fixação de teto remuneratório, como proposto pela PEC nº. 411/2014. Importante lembrar também que, caso a proposição fosse aprovada, haveria uma alteração na remuneração dos contratos celebrados, afrontando o constitucional direito adquirido e o ato jurídico perfeito (artigo 5º., inciso XXXVI). Assim, a PEC nº. 411/2014 estaria em descompasso com o ordenamento, pois ofende ao disposto nos artigos 1º., inciso IV; 5º., inciso XXXVI; 173; 175; e 236, da Constituição Federal.

CcV - Semelhante a esta iniciativa que acaba de ser rejeitada, foi votado no Plenário do Congresso o PL 1983/2015, que também prevê tetos para cartórios. Como vê este projeto?
Deputada Cristiane Brasil - O PL nº 1983/2015 propõem uma mudança no artigo 28 da Lei nº 8.935/1994, para estabelecer um teto remuneratório aos notários e oficiais de registro, bem como destinar os emolumentos arrecadados pelas serventias, que superar as respectivas despesas com pessoal e com custeio em geral, à saúde pública. Em um primeiro momento, verifica-se uma das violações presentes na PEC 411/2014, pois os empregados de tais empresas de iniciativa privada não estão submetidos ao regime estatutário próprio dos servidores públicos, assim, a definição de teto remuneratório seria inconstitucional. Entretanto, é necessário realizar um estudo mais abrangente acerca deste Projeto de Lei, e, se verificadas, efetivamente, violações ao ordenamento jurídico brasileiro, o arquivamento de tal projeto é medida que se faz necessária.

CcV - Em sua visão, por que surgem constantemente propostas de estabelecimento de teto remuneratório para estes serviços privados?
Deputada Cristiane Brasil - Em todos os projetos com proposta semelhante, o que se percebe das justificativas das propostas é que o legislador que as propõem tem uma sensação de injustiça em virtude de uma suposta concorrência desleal, pois embora tais empresas sejam de iniciativa privada, desempenham atividades de natureza pública com colaboração do Poder Público, atividades que são essenciais e muitas vezes obrigatórias à população. Desta forma, na visão destes, merecem regulamentação atribuindo limites e destinações específicas quanto às receitas adquiridas.

CcV - A senhora vislumbra que tais serviços poderiam ser prestados pelo Estado? Se fossem, quais os reflexos para a população?
Deputada Cristiane Brasil - Os serviços notariais e de registro não poderiam ser prestados diretamente pelo Estado, visto que, por força constitucional (artigo 236), são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, cuja legislação ordinária (Lei Federal nº. 8.935/1994) conferiu, de um lado, independência no exercício de suas atribuições e direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados; e, de outro lado, a responsabilidade pelos danos causados a terceiros, o gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro, e suportar as despesas de custeio, investimento e pessoal (artigos 21, 22 e 28).

CcV - Como avalia a importância dos serviços prestados por notários e registradores à sociedade?
Deputada Cristiane Brasil - Os serviços prestados por notários e registradores são de extrema importância para a sociedade, estão presentes na vida da população a partir do nascimento e até mesmo depois de sua morte, com suas respectivas certidões. Ademais, possuem funções essenciais para o exercício dos Direitos Fundamentais estabelecidos pela Constituição Federal, como por exemplo, a preservação dos Direitos Individuais da Propriedade Privada e de Personalidade.

“Não é possível o Estado prestar os serviços notariais e registrais”

Rodrigo de Castro, deputado federal (PSDB/MG), proferiu o parecer aprovado pela Comissão do Congresso Nacional que rejeitou o PL nº 1983/2015

Já em dezembro foi a vez da Comissão Especial da Câmara dos Deputados rejeitar, por unanimidade, o Projeto de Lei nº 1.983/2015, de autoria do deputado Hildo Rocha (PMDB-MA). A proposta teve relatório contrário do deputado Rodrigo de Castro (PSDB/MG) e foi arquivada pelos membros da Comissão.

A norma buscava instituir um teto para os rendimentos mensais de notários e oficiais de registro de cartórios equivalente ao subsídio recebido pelos ministros do Supremo Tribunal Federal (STF).

Designado como relator da matéria em substituição ao deputado Artur Lira (PP/AL), o deputado mineiro Rodrigo de Castro (PSDB-MG) proferiu parecer pela rejeição da matéria, alegando, entre outras razões, o fato de que a prestação de serviços extrajudiciais por parte do Estado prejudicaria o cidadão, ao oferecer serviços de pior qualidade.

O PL foi apresentado pelo deputado Hildo Rocha (PMDB-MA) e buscava alterar o artigo 28 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que “regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios)”, destinando o valor excedente ao teto a gastos com a saúde.

Bacharel em Direito e especialista em marketing e em gestão estratégica das organizações, Rodrigo de Castro dedica-se à atividade política desde 1995. Em entrevista exclusiva à **Cartórios com Você**, Rodrigo de Castro explicou os motivos que o levou a propor a rejeição da matéria.

Para o deputado federal Rodrigo de Castro “projetos eram flagrantemente contra a instituição dos cartórios e contra o serviço que funciona no País”

“Os cartórios são referência, inclusive uma pesquisa do DataFolha mostrou que são uma das instituições mais respeitadas no Brasil e que possuem um serviço bem prestado”

CcV - Em seu relatório o projeto de lei 1973/2015 foi declarado como injurídico e inconstitucional. Quais foram os principais pontos que o fizeram elaborar voto contrário à proposição?
Deputado Rodrigo de Castro - Primeiro, os cartórios prestam um serviço fundamental ao País e têm evoluído bastante quanto à qualidade de prestação de serviço, e os méritos dessa excelência são justamente por terem um caráter privado e que, portanto, possui uma delegação do Poder Público, mas exercido de maneira privada. Neste âmbito, o projeto ia na contramão dessa evolução porque praticamente estatizava o serviço dos cartórios. Sabemos e temos experiência, de maneira geral, que quando o Estado intervém de maneira mais forte, quando trocamos o privado pelo estatal, existe um prejuízo muito grande para aqueles que usufruem do serviço – no caso, o cidadão brasileiro - e isso também iria acontecer com os cartórios uma vez que teriam o serviço piorado caso essa lei fosse aprovada. Por isso sua rejeição foi uma amostra de amadurecimento do Congresso Nacional. O projeto era inconstitucional e também contra a eficiência do serviço público, por isso, relatei contra e fiquei muito satisfeito por ter obtido uma aprovação dos deputados que fizeram parte da Comissão e que estudaram esse projeto de maneira muito profunda. Tínhamos realmente um amadurecimento sobre o estudo do projeto e votamos de maneira bastante consciente.

"Quem está advogando para o teto remuneratório não conhece as realidades dos cartórios ou não quer conhecer, já que trata-se de um contrassenso muito grande"

CcV - Em seu voto, o senhor fez uma correlação com a PEC 411/2014, cuja relatora foi a deputado Cristiane Brasil. Em quais aspectos e com quais fundamentos essas matérias se correlacionavam?
Deputado Rodrigo de Castro - Os dois projetos eram flagrantemente contra a instituição dos cartórios e contra o serviço que funciona no País. Os cartórios são referência, inclusive uma pesquisa do Datafolha mostrou que os cartórios são uma das instituições mais respeitadas no Brasil e que possuem um serviço bem prestado. Deste modo, quando o Congresso possui um projeto de lei que prevê a piora daquilo que já existe e funciona muito bem é claro que deve haver uma movimentação dos deputados para o sentido contrário. Com certeza, assim como todos os serviços, os cartórios também podem ser aprimorados e quando houver algum ponto em prol dessa evolução nós debateremos e aprovaremos, o que não foi o caso desse PL. Tanto na comissão que estudou o projeto de lei, quanto na CCJ fiz parte, sendo que em uma fui relator e em outra votei junto com o parecer da deputada Cristiane Brasil. Creio que essas duas votações foram importantes no sentido de ajudar os brasileiros que usufruem dos serviços cartorários, permitindo que continuassem recebendo um bom serviço.

CcV – Por que os serviços prestados pelos cartórios não podem ser vistos como similares aos serviços prestados pelo Estado?
Deputado Rodrigo de Castro - O oficial cartorário tem suas responsabilidades que implicam a análise de registros e escrituras, sendo penalizados em caso de erros. Essa responsabilização é um dos grandes méritos do serviço do cartório, por isso, há um cuidado muito maior no sentido de prestar um bom serviço, dentro dos parâmetros legais e seguindo estritamente a legislação vigente sendo fiscalizados pelas Corregedorias de Justiça. Esse também é um dos segredos do bom funcionamento dos cartórios. No momento que você estatiza, exclui-se a responsabilidade e, por consequência, o serviço pode não ser realizado de maneira efetiva gerando uma enorme insegurança jurídica, principalmente, aos cidadãos que precisam dos serviços cartorários. Inclusive este foi um dos motivos pelos quais também votamos contra.

CcV - O senhor vislumbra que tais serviços poderiam ser prestados pelo Estado? Se fossem, quais os reflexos para a população?
Deputado Rodrigo de Castro - De maneira alguma. Acho que isso é completamente inviável. Já existe um consenso de que não é possível o Estado prestar os serviços notariais e registrais. Cada vez mais reforçamos esse caráter privado dos cartórios. É claro que o serviço pode sempre ser aprimorado num ponto ou outro, mas nunca poderemos caminhar no sentido inverso dos serviços de excelência dos cartórios e de como eles são bem prestados hoje.

CcV - Levantamento mostra que entre 60% a 80% do faturamento bruto dos cartórios é destinado a repasses legais e a órgãos públicos. Além disso, 35% dos cartórios recebem mensalmente até R$ 3.100, enquanto outros 32,13% recebem no máximo R$ 13.245 por mês. O Congresso Nacional tem conhecimento desta realidade?
Deputado Rodrigo de Castro - Quem estuda esse projeto com seriedade e conhece a situação e a realidade brasileira, majoritariamente dos pequenos municípios, sabe dessa realidade e tem consciência dela. Esta situação vai contra um estereótipo que vemos, em situações pontuais, de cartórios com ganhos expressivos, mas que na verdade não são a maioria, ao contrário, são exceção. Além disso, sabemos que existe uma incidência de tributação do Poder Público em relação aos cartórios e isso onera, é claro, o custo de operação dele e, portanto, o custo do contribuinte.

CcV - Em sua visão, por que surgem constantemente propostas de estabelecimento de teto remuneratório para estes serviços privados?
Deputado Rodrigo de Castro - É uma visão equivocada, e no Congresso nós temos diferentes ideologias presentes, mas, com certeza, quem está advogando para o teto remuneratório não conhece as realidades dos cartórios ou não quer conhecer, já que trata-se de um contrassenso muito grande.

Cartórios do Brasil passam a emitir novos modelos de certidões de **nascimento, casamento e óbito**

Documentos terão novos formatos e dados, como a obrigatoriedade de inclusão do CPF. Norma também disciplina registros de socioafetividade, barriga de aluguel e reprodução assistida direto em Cartório.

Por Priscilla Cardoso

Certidão de Casamento
1) Inclusão dos nomes dos dois cônjuges com seus respectivos números de CPFs
2) Anotações de Cadastro – espaço destinado para a averbação de outros documentos

Certidão de Nascimento
1) Número do CPF passa a ser obrigatório e ocupa destaque no documento
2) Inclusão do campo Naturalidade
3) Filiação em substituição a nome do pai e da mãe
4) Avós – em substituição a avós paternos e maternos
5) Anotações de Cadastro – espaço destinado para a averbação de outros documentos

Certidão de Óbito
1) Número do CPF passa a ser obrigatório e ocupa destaque no documento
2) Inclusão do campo Naturalidade
3) Anotações de Cadastro – espaço destinado para a averbação de outros documento

Novos modelos de Certidões de Nascimento, Casamento e Óbito. Mudança institui a obrigatoriedade do lançamento do CPF em todos os documentos, traz novas nomenclaturas e novos campos para registro

Desde o dia 21 de novembro, começou a valer em todo o Brasil os novos modelos para as certidões de nascimento, casamento e óbito que, entre outras mudanças, instituem a obrigatoriedade do lançamento do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) em todos os documentos, a permissão para a realização do registro de paternidade e/ou maternidade socioafetiva – homoafetiva ou heteroafetiva - direto em Cartório e a regulamentação nacional do registro de filhos gerados por técnicas de reprodução assistida, entre eles, a barriga de aluguel.

As alterações constam no Provimento nº 63/2017, editado pela Corregedoria Nacional de Justiça, órgão do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), responsável pela definição das normas de trabalho das unidades de registro. Nos documentos emitidos pelos Cartórios, além da obrigatoriedade da indicação do número do CPF, institui-se o campo filiação, para a indicação dos nomes dos pais, que podem ser heterossexuais ou homossexuais, assim como a substituição de avós maternos e paternos pela nomenclatura ascendentes.

"O CPF é necessário nas certidões porque será a base da Identificação Civil Nacional (ICN), então temos que começar a ter uma base limpa. Toda certidão de nascimento batida com o título de eleitor, e o título de eleitor batido com a certidão de nascimento. CPF, certidão de nascimento e título de eleitor: tendo essas três informações, teremos um documento seguro", explicou o juiz auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça, Márcio Evangelista Ferreira da Silva, autor do Provimento.

A norma vai de encontro à decisão do Comitê Gestor da Identificação Civil Nacional, criado pela Lei nº 13.444/2017 e formado por representantes do Tribunal Superior Eleitoral (TSE), dos Poderes Executivo e Legislativo e do Conselho Nacional de Justiça, que publicou no dia 6 de novembro, a Resolução nº 2 de 24/10/2017, que recomenda a adoção do número de inscrição do CPF como número público de identificação nacional do cidadão.

A partir de uma forte integração entre os registros que compõem a base do Cadastro de Pessoas Físicas, gerida pela Secretaria da Receita Federal, os registros civis, geridos pelos Cartórios de Registro Civil através da Central de Informações do Registro Civil (CRC), com os registros da base de dados da Identificação Civil Nacional (ICN), gerida pelo TSE, cada número de CPF que identifica um cidadão estará vinculado aos respectivos dados biométricos dessa pessoa, o que garantirá a unicidade dos registros, bem como a identificação inequívoca do cidadão.

Marcelo Benacchio, juiz titular da 2ª Vara de Registros Públicos de SP: "benefícios para a população mais pobre"

Tal integração foi destacada pelo juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJ-SP), Iberê de Castro Dias. "A integração tem sido feita de forma totalmente satisfatória. A introdução do CPF com a certidão de nascimento era algo que já acontecia na Corregedoria Geral de São Paulo, antes mesmo de ele virar Lei ou regra do CNJ, há aproximadamente uns dois anos. Portanto, os registradores de São Paulo não sentiram grande alteração. É um serviço que vem sendo prestado a contento e reforça a ideia do Registro Civil como um elemento importante de facilitação e de evolução social", explica.

A Resolução do Comitê Gestor foi aprovada por unanimidade dos membros, demonstrando o firme entendimento existente entre os órgãos responsáveis pelo projeto na busca por resultados mais rápidos para a sociedade. O uso do CPF para identificar o cidadão brasileiro representa uma medida com menor custo para os cidadãos, empresas e órgãos públicos, e que vai propiciar a simplificação e a ampliação no acesso a diversos serviços públicos.

Também foram incluídas alterações relativas ao campo Naturalidade, os pais poderão optar, no ato de registro, pela indicação do local de nascimento ou de residência da família como sendo a cidade natural do recém-nascido, mudança prevista pela Lei Federal nº 13.484/17. Outra alteração é a inclusão de um quadro onde serão lançados os demais documentos, como RG, CNH, Passaporte, e que poderão ser emitidos pelos Cartórios de Registro Civil, agora nominados como Ofícios da Cidadania.

"Sabemos que os mais pobres têm mais dificuldade de acesso ao Direito, então, com a atuação dos cartórios de Registro Civil, tenho certeza de que essas pessoas terão mais acesso, mais uma vez por meio do Registro Civil"

Marcelo Benacchio, juiz titular da Vara de Registros Públicos de São Paulo

PATERNIDADE E MATERNIDADE SOCIOAFETIVA

A norma também prevê que o reconhecimento da paternidade ou maternidade socioafetiva se dê diretamente no Registro Civil de Pessoas Naturais, sem a necessidade de advogados ou de ação no Poder Judiciário. Neste caso, quando uma criança não tem em seu registro o nome do pai ou da mãe, ou quando há o falecimento de um deles, passando o menor a conviver com o novo companheiro (a) do genitor, o vínculo constituído entre ambos poderá constar na certidão de nascimento.

"Facilita-se o reconhecimento de uma realidade social que é inegável, e que irá desafogar o Poder Judiciário, que já possui demandas que são intermináveis e um volume de processos monumentais"

João Aguirre, presidente do IBDFam-SP

Presidente do IBDFam-SP, João Aguirre, destaca a importância das novas normas do Registro Civil: "se adequando à realidade"

"A integração tem sido feita de forma totalmente satisfatória. A introdução do CPF com a certidão de nascimento era algo que já acontecia na Corregedoria Geral de São Paulo antes mesmo de virar Lei ou regra do CNJ"

Iberê de Castro Dias, juiz auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça

"Para alguns, onde a situação vai ser solucionada é ótima. Entretanto, para aqueles que precisam de proteção isto pode ser um desastre"

Elaine Maria Barreira, promotora de Justiça da Vara de Registros Públicos de São Paulo

Entre os juristas, este é o ponto com mais controvérsia da normatização. "Trata-se de um Provimento ousado e que vem para solucionar problemas das pessoas", comenta o juiz titular da Vara de Registros Públicos de São Paulo, Marcelo Benacchio. "Em minha compreensão acadêmica, acreditava que o paradigma de solução da socioafetividade era o mesmo da adoção. Então, como o Código Civil prevê a adoção, acreditava que era uma questão só por via jurisdicional. Não obstante, agora com o Provimento, isto foi solucionado", afirmou.

"Vejo com muita preocupação esta mudança, apesar de ser um tema relevantíssimo e sensível. Reconheço no registrador civil a condição de guardião da história da sociedade, mas acho que sem o amparo legislativo muitas vezes ele fica órfão de um suporte que autorizaria essas inovações todas. A atuação do CNJ é louvável, mas acho que temos ainda um precariedade de um dispositivo tão novo e ainda não testado", defende o juiz de Direito em São Paulo, Alberto Gentil de Almeida Pedroso.

A mesma opinião é compartilhada pela promotora de Justiça da Vara de Registros Públicos de São Paulo, Elaine Maria Barreira. "Precisamos de uma mudança legislativa para que haja espaço para essa nova regulamentação, que tem de ser mais minuciosa para então o reconhecimento se dar em cartório", defende. "Para alguns, onde a situação vai ser solucionada é ótima. Entretanto, para aqueles que precisam de proteção, isto pode ser um desastre", completa.

Mesmo com as restrições, Benacchio destaca que a norma "será muito útil para a diminuição do conflito e para facilitação de acesso ao Direito que ajuda a todos, indistintamente". "Sabemos que os mais pobres têm mais dificuldade de acesso ao Direito, então com a atuação dos cartórios de Registro Civil, tenho certeza que essas pessoas terão mais acesso ao Direito, mais uma vez por meio do Registro Civil".

A promotora da Justiça de São Paulo, Elaine Maria Barreira, destaca os perigos que o reconhecimento da paternidade socioafetiva pode acarretar: "pode ser um desastre"

Em reunião realizada com a Corregedoria Nacional de Justiça no dia 5 de dezembro, da qual participaram o juiz auxiliar da Corregedoria Nacional, Márcio Evangelista Ferreira da Silva o presidente da Arpen-Brasil, Arion Toledo Cavalheiro Júnior, o 2º vice-presidente, Luis Carlos Vendramin Júnior, e o membro do Conselho Superior da entidade e ex-presidente, Calixto Wenzel, em relação ao Provimento nº 63/2017, nos casos relativos à multiparentalidade, restou que a interpretação correta é a possibilidade de, mesmo havendo um pai e mãe biológicos, serem acrescentados pais socioafetivos.

Assim, havendo um pai biológico poderá ser acrescido um pai socioafetivo; havendo uma mãe biológica poderá ser acrescida uma mãe socioafetiva. Todavia, conforme o Provimento, fica limitado a dois pais e duas mães em cada registro. Sempre que houver o reconhecimento socioafetivo em registro que consta filiação biológica, os pais biológicos devem concordar.

"Vejo esta mudança como um grande avanço porque retira a necessidade de uma ação judicial. A partir do momento que o STF possibilitou a concomitância de mais de um vinculo de paternidade, não faz mais sentido que esse reconhecimento seja atribuição exclusiva do Poder Judiciário, que só vai intervir quando houver dúvida, fraude e contestação", diz Mário Luiz Delgado, presidente da Comissão de Assuntos Legislativos do Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFam). "O Provimento vem em boa hora e assegura uma maior agilidade na concretização de um direito que foi reconhecido pelo STF".

Presidente do IBDFam em São Paulo, João Aguirre elogia a facilitação introduzida pela norma. "Facilita-se o reconhecimento de uma realidade social que é inegável, e que irá desafogar o Poder Judiciário, que já possui demandas que são intermináveis e um volume de processos monumentais. Portanto, se encontramos outras vias que facilitem alguns anseios sociais, justos e justificados, essa é a melhor solução.

O reconhecimento desse tipo de paternidade ou maternidade gera os mesmos direitos e obrigações legais perante o filho, que também goza dos mesmos direitos do biológico ou do adotivo, sendo irrevogável após sua constituição. Se for maior de doze anos, o reconhecimento da paternidade ou maternidade socioafetiva exigirá seu consentimento.

O reconhecimento espontâneo da paternidade não representará um obstáculo para uma discussão judicial sobre a verdade biológica.

BARRIGA DE ALUGUEL E REPRODUÇÃO ASSISTIDA

Na norma, também foram contempladas a possibilidade de registro de nascimento de crianças nascidas por técnicas de reprodução assistida, como inseminação artificial, doação de gametas, barriga de aluguel e *post mortem*, ou seja, quando o genitor doador de material genético for falecido, diretamente no Registro Civil.

"O Provimento tenta suprir algumas lacunas dessa matéria. É um dos temas mais importantes no Direito de Família sobre o qual não há legislação nenhuma. Hoje nós vivemos sobre

"O CPF é necessário nas certidões porque será a base da Identificação Civil Nacional (ICN), então temos que começar a ter uma base limpa"

Márcio Evangelista Ferreira da Silva, juiz auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça

Mário Luiz Delgado, presidente da Comissão de Assuntos Legislativos: "maior agilidade na concretização de um direito que foi reconhecido pelo STF"

"O Provimento vem em boa hora e assegura maior agilidade na concretização de um direito que foi reconhecido pelo STF"

Mário Luiz Delgado, presidente da Comissão de Assuntos Legislativos do Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFam)

o julgo do Conselho Federal de Medicina e agora das normas administrativas do Registro Civil, que vem nessa tentativa de suprir essa lacuna do legislador, que é importante e ao mesmo tempo grave, porque nos deixa numa situação de insegurança jurídica", diz Mário Luiz Delgado.

Para o registro, o CNJ revogou entendimento de sua norma anterior, que exigia que o documento firmado pelo diretor da clínica responsável pela fertilização indicasse os doadores de material genético. Este entendimento contrariava o disposto pelo Conselho Federal de Medicina (CMF), e foi motivo de diversas críticas por inibir os doadores, uma vez que eles poderiam ser identificados posteriormente. Na hipótese de barriga de aluguel, também não constará no registro o nome da parturiente.

"A principal mudança é que, no Provimento anterior, a exigência era de que o médico contasse quem era o doador do sêmen, óvulo ou embrião quando realizava um tratamento utilizando qualquer material genético de terceiro.", diz Déborah Ciocci, juíza da 3ª Vara da Família e das Sucessões do Fórum Regional do Jabaquara, em São Paulo. "Hoje existe uma preservação do anonimato que é exigido dos médicos, então essa questão da identidade civil e genética vai ser discutida posteriormente se for o caso", completa.

"Achei que a norma caminhou bem. Neste caso, se tem uma comprovação sobre o procedimento. Há um vinculo anterior ao da concepção, e essa criança vem através de uma vontade dirigida. Quando o Provimento faz a obrigatoriedade da demonstração, já firma o vínculo que é necessário para uma criação. E por isso, inclusive, depois de reconhecida a filiação, o registrador não pode colocar qualquer forma de discriminação em certidão, de modo que, filiação é filiação, mas antes de você ter a filiação de registro, é preciso comprová-la e estabelecê-la", diz a promotora Elaine Barreira.

Outra questão importante levantada em relação à nova norma é a possibilidade de registrar diretamente quando há cessão temporária de útero, porque a certidão de Declaração de Nascido Vivo (DNV) sai no nome da mulher que deu à luz e a mãe, que vai realizar o registro, é a paciente. "Entre as vantagens do registro direto em cartório estão a rapidez, celeridade e custo", diz Deborah Ciocci.

"Hoje existe uma preservação do anonimato que é exigido dos médicos, então essa questão da identidade civil e genética vai ser discutida posteriormente se for o caso"

Deborah Ciocci,
juíza da 3ª Vara da Família e das Sucessões do Fórum Regional do Jabaquara, em São Paulo

Alberto Gentil de Almeida Pedroso, juiz de Direito em São Paulo: "profissionais vocacionados para facilitar a vida das pessoas"

OUTROS DOCUMENTOS

O Provimento deixou, ainda, a possibilidade de anotação ou averbação de documentos nos registros. A averbação de CPF é gratuita para qualquer pessoa, independentemente da condição socioeconômica. Quanto ao CPF, o provimento estabeleceu a necessidade de o registrador, antes da emissão de certidões referentes a registros antigos, buscar proceder a averbação do CPF. Nos registros novos já deverá constar o CPF, sendo possibilitada sua averbação posterior, caso haja dificuldades no sistema da Receita Federal, no momento do registro. Na anotação ou averbação de demais documentos, é autorizada a cobrança de emolumentos, já que trata-se de ato facultativo.

Tal interligação entre os documentos é vista como uma importante fonte de segurança jurídica. "Trata-se de prover meios e segurança necessários para que os cartórios fiquem respaldados em contato com os órgãos originários de expedição para conferir o documento. Isso é algo que a tecnologia já resolve, assim como vem se fazendo com o CPF", diz Iberê de Castro Dias.

"O serviço extrajudicial é de excelente qualidade. Os registradores são profundamente preparados e são apaixonados pela atividade e vocacionados por natureza, tendo condição de fazer muito pela sociedade", diz Alberto Gentil. "Por isso, o registrador civil merece sim o repasse de atividades, já que o Estado reconhece nele essa capacidade quando delega um serviço", diz.

Temas como a mudança do regime de bens durante o casamento, a presunção de paternidade em casos de união estável heterossexual ou homossexual, além da emissão de outros documentos são destacados como mais vantajosos ao cidadão quando emitidos pelos cartórios. "Tudo é uma questão de se harmonizar com a legislação e trabalhar com os registradores para conseguirmos equilibrar projetos que sejam complexos e que deem segurança para o cidadão e para o registrador na hora de fazê-los", explica Elaine Barreira.

"O serviço extrajudicial é de excelente qualidade. Os registradores são profundamente preparados e são apaixonados pela atividade e vocacionados por natureza, tendo condição de fazer muito pela sociedade"

Alberto Gentil de Almeida Pedroso,
juiz de Direito em São Paulo

CNJ revogou entendimento anterior e agora permite o registro de filhos havidos por meio de técnicas de reprodução assistida sem a indicação dos doadores de gametas

“Provimentos tratam de uma ampla **modernização do Registro Civil”**

Juiz auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça, Márcio Evangelista Ferreira da Silva comenta mudanças introduzidas pelos Provimentos nº 62 e nº 63

No último mês de novembro, a Corregedoria Nacional de Justiça, órgão do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), publicou dois novos provimentos com importantes modificações relativas ao serviço extrajudicial, com impactos diretos para o Registro Civil e para toda a sociedade.

No dia 14, foi divulgado o Provimento nº 62, que dispõe sobre a uniformização dos procedimentos para a aposição de apostila, no âmbito do Poder Judiciário da Convenção sobre a Eliminação da Exigência de Legalização de Documentos Públicos Estrangeiros, celebrada na Convenção de Haia. Já no dia 17, foi publicado o Provimento nº 63, que institui modelos únicos de certidão de nascimento, de casamento e de óbito; sobre o reconhecimento voluntário e a averbação da paternidade e maternidade socioafetiva; e sobre o registro de nascimento e emissão da respectiva certidão dos filhos havidos por reprodução assistida.

Em entrevista exclusiva, o juiz auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça, Márcio Evangelista Ferreira da Silva, autor intelectual das duas normas, comenta as principais mudanças trazidas com os, provimentos e outras medidas que ainda devem ser tomadas pela Corregedoria.

CcV - O Provimento nº 63/2017 instituiu novos modelos para as certidões de Registro Civil. Qual a importância desta modificação? Márcio Evangelista Ferreira da Silva - O Provimento é, na verdade, a junção de três atos. Recebi três minutas diferentes que tratavam sobre modelos de certidões, paternidade socioafetiva e CPF e optei por juntar todo o assunto em um único ato. Esse Provimento trata de uma ampla modernização do Registro Civil e veio reunir outros provimentos da Corregedoria Nacional, mas também trazer inovações e modernização. O CPF é necessário nas certidões porque será a base do ICN (Identificação Civil Nacional), então nós temos que começar a ter uma base limpa. Toda certidão de nascimento com CPF, toda certidão de nascimento batida com o título de eleitor, e o título de eleitor batido com a certidão de nascimento.

Juiz auxiliar da CNJ, Márcio Evangelista: “estes Provimentos trouxeram inovações e modernização para a atividade”

“Recebi três minutas diferentes que tratavam sobre modelos de certidões, paternidade socioafetiva e CPF e optei por juntar todo o assunto em um único ato”

> “Este provimento veio confirmando a necessidade de restringir o apostilamento de documentos de cada atribuição para cada expertise, porque daí o erro é bem menor”

CPF, certidão de nascimento e título de eleitor: tendo essas três informações, nós teremos um documento seguro.

CcV - Por que foi importante regulamentar a paternidade e maternidade socioafetiva?
Márcio Evangelista Ferreira da Silva - Com relação à paternidade socioafetiva, não fizemos nada mais do que cumprir a decisão do STF (Supremo Tribunal Federal) e a decisão do STJ (Superior Tribunal de Justiça). Nós apenas regulamentamos. O ministro [Luiz] Fux deixou bem claro em sua decisão que é possível incluir na certidão o nome do pai socioafetivo. O Provimento anterior tinha saído com essa intenção. Mas surgiram diversas interpretações e aí eu republiquei o Provimento alterando um “ou” para “e”.

CcV - O CNJ dispensou a identificação pela clínica dos doadores de materiais genéticos para fins de registro de reprodução assistida. Por que foi necessária essa mudança?
Márcio Evangelista Ferreira da Silva - Essa foi uma conversa que tivemos com o Conselho Federal de Medicina (CFM), e também já há algumas decisões judiciais dizendo que isso vedaria a questão da privacidade das pessoas. Mas o Conselho Federal de Medicina já tem uma resolução dizendo que não era necessária essa identificação. Então, nós apenas seguimos a linha. Mais uma vez nós seguimos a expertise de cada matéria. Se o Conselho Federal de Medicina, que trata da reprodução assistida, entende que não há necessidade disso, nós, que somos juristas, não temos que trazer isso.

CcV - Já com relação ao Provimento nº 62, por que a necessidade de se delimitar a cada especialidade a prática do apostilamento aos seus atos específicos?
Márcio Evangelista Ferreira da Silva - Porque desde o início do apostilamento, tanto pela resolução do Plenário do CNJ quanto pelo Provimento da Corregedoria Nacional, essa já era uma ideia de que todo mundo fizesse. Todas as atividades fizessem. Por que da necessidade de limitar a cada uma das naturezas suas atribuições? Porque no decorrer deste ano nós constatamos que alguns atos praticados por notários e registradores, não da sua expertise, foram praticados com erros. Nós tivemos reclamações internacionais a respeito disso. Então, este provimento veio confirmando a necessidade de restringir cada atribuição para cada expertise, porque daí o erro é bem menor.

CcV - Também ficou expressa a proibição do reconhecimento de firma e posterior apostilamento em documentos públicos, como em uma matrícula de imóveis ou uma certidão de registro civil. Por que esta vedação?
Márcio Evangelista Ferreira da Silva - Porque é desnecessário o reconhecimento desta firma. Para reconhecer a autenticidade do documento de uma matrícula, de um documento público, produzido por notários e registradores, basta fazer o acesso à central de sinais de fé pública. E o grande problema que resultou na vedação também é que estavam tirando cópia autenticada de tudo, coibindo a ideia de autenticação de documentos públicos. Com a proibição, estamos tentando coibir esse tipo de procedimento.

CcV - Com base no Provimento nº 62, como se dará o apostilamento de documentos eletrônicos?
Márcio Evangelista Ferreira da Silva - No Provimento nº 62, há previsão de que com o documento eletrônico não há necessidade de impressão para lavrar o apostilamento. Basta que a pessoa leve o arquivo ou que o próprio notário ou registrador baixe o arquivo e já faça o upload no sistema SEI. Fazendo isso, ele já está apostilado. No entanto, como nosso sistema SEI é híbrido, eletrônico e físico, há a necessidade de que o notário e o registrador depois de fazer todo esse serviço, imprima nele o documento e cole na apostila. Inclusive no Provimento está dizendo que é proibido o notário ou o registrador, entregar só a apostila sem anexar o documento.

> “O CPF é necessário nas certidões porque será a base do ICN (Identificação Civil Nacional), então nós temos que começar a ter uma base limpa”

> “Na mediação e conciliação, em vez de entrar com uma demanda de um contra o outro, vai ao cartório e tenta resolver sua situação sem judicializar. Essa é a ideia de desjudicialização”

CcV - Com relação ao Provimento destinado a regulamentar a usucapião extrajudicial. Como foi construído o texto?
Márcio Evangelista Ferreira da Silva - A minuta nada mais é do que uma compilação de todas as ideias das associações e das Corregedorias. Alguns provimentos já tinham sido publicados por algumas Corregedorias, então nós juntamos todas as ideias e fizemos uma norma geral abstrata.

CcV - Também está prevista a publicação de um Provimento sobre mediação e conciliação extrajudicial. Como está esse processo?
Márcio Evangelista Ferreira da Silva - A minuta está pronta, mas não cabe apenas à Corregedoria Nacional. O CNJ tem uma Comissão de Conciliação e Mediação que é coordenada pela conselheira Daldice (Maria Santana de Almeida). Eu fiz a minuta, está pronta, mas tem algumas ideias na Comissão que entram em contradição. Então, essa minuta será passada para a Comissão e, se for aprovada, publicamos.

CcV - Qual a importância desses dois institutos: a usucapião extrajudicial e a mediação?
Márcio Evangelista Ferreira da Silva - Essas são formas de desjudicialização. Nós tivemos como exemplo a Lei 11.441/07 sobre divórcios, inventários e partilhas, que vimos que foi um sucesso. Então, se as partes têm como evitar o Judiciário e terem atendidas suas demandas, é isso que vai ser feito. Na usucapião, em vez de entrar com processo, a parte vai ao cartório. Na mediação e conciliação, em vez de entrar com uma demanda de um contra o outro, vai ao cartório e tenta resolver sua situação sem judicializar. Essa é a ideia de desjudicialização. Deixar para o Poder Judiciário somente as questões intricadas que não tem solução de acordo.

Provimento nº 63/2017 institui modelos únicos de certidão de nascimento, casamento e óbito

O **CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA**, usando de suas atribuições, legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º,I, II e III, da Constituição Federal de 1988);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, §1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de regulamentar a padronização das certidões de nascimento, casamento, óbito e certidão de inteiro teor (art. 19, caput, da Lei de Registros Públicos);

CONSIDERANDO a existência de convênio firmado entre a Associação dos Registradores de Pessoas Naturais (ARPEN-Brasil) e a Receita Federal do Brasil (RFB) que viabiliza a integração da Central Nacional de Informações do Registro Civil (CRC) com o banco de dados da RFB;

CONSIDERANDO a gratuidade da incorporação do número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) aos documentos de identidade civil da União, dos Estados e do Distrito Federal e, mediante essa integração de dados, a possibilidade de verificação do cumprimento dos requisitos de elegibilidade para concessão e manutenção dos benefícios sociais pelo órgão concedente (art. 9º da Lei n. 13.444, de 11 de maio de 2017);

CONSIDERANDO a possibilidade de a naturalidade do cidadão corresponder à do município em que ocorreu o nascimento ou à do município de residência da mãe do registrando, desde que localizado em território nacional, cabendo a opção ao declarante no ato de registro de nascimento (art. 1º da Lei n. 13.484, de 26 de setembro de 2017);

CONSIDERANDO a possibilidade, no caso de adoção iniciada antes do registro de nascimento, de o declarante optar pela naturalidade do município de residência do adotante na data do registro;

CONSIDERANDO a necessidade de constar no assento de casamento a naturalidade dos cônjuges (art. 1º da Lei n. 13.484/2017);

CONSIDERANDO a importância da integração de dados para aumentar a confiabilidade da documentação e diminuir as possibilidades de fraudes no país, além de contemplar as fontes primárias de todo e qualquer cidadão concernentes ao nascimento, casamento e óbito, que compõem a base de dados da CRC;

CONSIDERANDO o eventual interesse de pessoa física de solicitar, quando da expedição de nascimento atualizada, a averbação de outros documentos, de forma a facilitar seu acesso a programas sociais e reunir informações em documento único;

CONSIDERANDO o sistema de registro eletrônico, que facilita a interoperabilidade de dados (arts. 37 e seguintes da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009);

CONSIDERANDO o direito do adotado de acesso irrestrito a todos os procedimentos e incidentes da adoção (art. 48 do Estatuto da Criança e do Adolescente);

CONSIDERANDO a existência de regulamentação pelas corregedorias-gerais de justiça dos Estados do reconhecimento voluntário de paternidade e maternidade socioafetiva perante os oficiais de registro civil das pessoas naturais;

CONSIDERANDO a conveniência de edição de normas básicas e uniformes para a realização do registro ou averbação, visando conferir segurança jurídica à paternidade ou à maternidade socioafetiva estabelecida, inclusive no que diz respeito a aspectos sucessórios e patrimoniais;

CONSIDERANDO a ampla aceitação doutrinária e jurisprudencial da paternidade e maternidade socioafetiva, contemplando os princípios da afetividade e da dignidade da pessoa humana como fundamento da filiação civil;

CONSIDERANDO a possibilidade de o parentesco resultar de outra origem que não a consanguinidade e o reconhecimento dos mesmos direitos e qualificações aos filhos, havidos ou não da relação de casamento ou por adoção, proibida toda designação discriminatória relativa à filiação (arts. 1.539 e 1.596 do Código Civil);

CONSIDERANDO a possibilidade de reconhecimento voluntário da paternidade perante o oficial de registro civil das pessoas naturais e, ante o princípio da igualdade jurídica e de filiação, de reconhecimento voluntário da paternidade ou maternidade socioafetiva;

“A criança pode passar a ter **quatro genitores registrais**”

Iberê de Castro Dias, juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, fala sobre as novas alterações que impactam diretamente o Registro Civil

CcV – Como avalia a alteração do modelo das certidões de nascimento, casamento e óbito no Brasil?
Iberê de Castro Dias - Para adequar os documentos aos novos regramentos, os modelos precisavam de remodelação de acordo com os pontos que não existiam até hoje. Vamos passar a regrar com base neste Provimento e é sempre necessário fazer adequações para que este seja atendido em sua plenitude.

CcV - Hoje o CPF é emitido com sucesso diretamente nos cartórios de Registro Civil. Como a Corregedoria avalia a prestação deste serviço pelos cartórios?
Iberê de Castro Dias - Tem sido feita de forma totalmente satisfatória. A introdução do CPF já com a certidão de nascimento era algo que já acontecia na Corregedoria Geral de São Paulo antes mesmo de ele virar Lei ou regra do CNJ, há aproximadamente uns dois anos. Portanto, os registradores de São Paulo não sentiram grande alteração. É um serviço que vem sendo prestado a contento e reforça a ideia do registro civil como um elemento importante de facilitação e de evolução social.

“Aproveitando os avanços da informática, reunimos todas as informações e registros na CRC, uma enorme base de dados. A partir de uma única pesquisa, feita de forma muito simplificada, buscamos todos os elementos”

CONSIDERANDO a necessidade de averbação, em registro público, dos atos judiciais ou extrajudiciais que declararem ou reconhecerem a filiação (art. 10, II, do Código Civil);

CONSIDERANDO o fato de que a paternidade socioafetiva, declarada ou não em registro público, não impede o reconhecimento do vínculo de filiação concomitante baseado na origem biológica, com os efeitos jurídicos próprios (Supremo Tribunal Federal – RE n. 898.060/SC);

CONSIDERANDO o previsto no art. 227, § 6º, da Constituição Federal e no art. 1.609 do Código Civil;

CONSIDERANDO as disposições do Provimento CN-CNJ n. 13, de 3 de setembro de 2010, bem como da Resolução CNJ n. 175, de 14 de maio de 2013;

CONSIDERANDO o reconhecimento da união contínua, pública e duradoura entre pessoas do mesmo sexo como família, com eficácia erga omnes e efeito vinculante para toda a administração pública e demais órgãos do Poder Judiciário (Supremo Tribunal Federal, ADPF n. 132/ RJ e ADI n. 4.277/DF);

CONSIDERANDO a garantia do direito ao casamento civil às pessoas do mesmo sexo (Superior Tribunal de Justiça, REsp n. 1.183.378/ RS);

CONSIDERANDO as normas éticas para uso de técnicas de reprodução assistida, tornando-as dispositivo deontológico a ser seguido por todos os médicos brasileiros (Resolução CFM n. 2.121, DOU de 24 de setembro de 2015);

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, do registro de nascimento e da emissão da respectiva certidão para filhos havidos por técnica de reprodução assistida de casais homoafetivos e heteroafetivos;

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO as sugestões encaminhadas à Corregedoria Nacional de Justiça, bem como as decisões proferidas nos autos dos Pedidos de Providência n.
0006194-84.2016.2.00.0000,
0002653-77.2015.2.00.0000,
00003764-28.2017.2.00.0000 e
0005066-92.2017.2.00.0000,
em trâmite no Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

Seção I
Das regras gerais

Art. 1º Os modelos únicos de certidão de nascimento, de casamento e de óbito, a serem adotados pelos ofícios de registro civil das pessoas naturais em todo o país, ficam instituídos na forma dos Anexos I, II e III deste provimento.

Art. 2º As certidões de casamento, nascimento e óbito, sem exceção, passarão a consignar a matrícula que identifica o código nacional da serventia, o código do acervo, o tipo do serviço prestado, o tipo de livro, o número do livro, o número da folha, o número do termo e o dígito verificador, observados os códigos previstos no Anexo IV.
§ 1º A certidão de inteiro teor requerida pelo adotado deverá dispor sobre todo o conteúdo registral, mas dela não deverá constar a origem biológica, salvo por determinação judicial (art. 19, § 3º, c/c o art. 95, parágrafo único, da Lei de Registros Públicos).
§ 2º A certidão de inteiro teor, de natimorto e as relativas aos atos registrados ou transcritos no Livro E deverão ser emitidas de acordo com o modelo do Anexo V.

Art. 3º O oficial de registro civil das pessoas naturais incluirá no assento de nascimento, em campo próprio, a naturalidade do recém nascido ou a do adotado na hipótese de adoção iniciada antes do registro de nascimento.
§ 1º O registrando poderá ser cidadão do município em que ocorreu o nascimento ou do município de residência da mãe na data do nascimento, desde que localizado em território nacional, cabendo ao declarante optar no ato de registro de nascimento.
§ 2º Os modelos de certidão de nascimento continuarão a consignar, em campo próprio, o local de nascimento do registrando, que corresponderá ao local do parto.

Art. 4º As certidões de nascimento deverão conter, no campo filiação, as informações referentes à naturalidade, domicílio ou residência atual dos pais do registrando.

Art. 5º O número da declaração do nascido vivo, quando houver, será obrigatoriamente lançado em campo próprio da certidão de nascimento.

Iberê de Castro Dias, juiz auxiliar da Corregedoria: "a multiparentalidade permite registrar e contempla até dois pais e duas mães"

CcV - Com a Lei Federal nº 13.484/2017 os Cartórios de Registro Civil foram designados ofícios da cidadania. Como o senhor vê a possibilidade de emissão de outros documentos diretamente nos cartórios?
Iberê de Castro Dias – Trata-se de prover meios e segurança, necessários para que os cartórios fiquem respaldados em contato com os órgãos originários de expedição para conferir o documento. Isso é algo que a tecnologia já resolve, assim como vêm se fazendo com o CPF.

CcV - A Central de Informações do Registro Civil congrega hoje todas as 27 Unidades Federativas interligados, formando a maior base de dados da população brasileira. Qual a importância desta Central instituída pelo CNJ em 2015?
Iberê de Castro Dias - Essencial. Das grandes mudanças que a gente realizou nessa última gestão, a atualização da CRC, sem dúvida, é uma delas. Aproveitando os avanços da informática, reunimos todas as informações e registros na CRC, uma enorme base de dados. A partir de uma única pesquisa, feita de forma muito simplificada, buscamos os elementos. Portanto, uma enorme facilitação para a sociedade.

CcV - Uma dúvida que ficou latente quando da promulgação do Provimento 63 é sobre a questão de quantos pais/mães se pode ter no assento de registro. Há possibilidade de paternidade/maternidade socioafetiva mesmo quando há pai e mãe biológico?
Iberê de Castro Dias - A resposta pelo Provimento do CNJ é afirmativa, portanto, a multiparentalidade permite registrar e contempla até dois pais e duas mães, ou seja, a criança pode passar a ter quatro genitores registrais. Isto é no sentido de reconhecer a multiparentalidade que já é uma realidade social. As relações familiares já se fazem de forma afetiva e a história do vínculo biológico já vem caindo. Essa questão veio em excelente hora porque já era uma demanda social que acontecia com muita frequência e não há porque omitirmos isso no registro.

Art. 6º O CPF será obrigatoriamente incluído nas certidões de nascimento, casamento e óbito.
§ 1º Se o sistema para a emissão do CPF estiver indisponível, o registro não será obstado, devendo o oficial averbar, sem ônus, o número do CPF quando do reestabelecimento do sistema.
§ 2º Nos assentos de nascimento, casamento e óbito lavrados em data anterior à vigência deste provimento, poderá ser averbado o número de CPF, de forma gratuita, bem como anotados o número do DNI ou RG, título de eleitor e outros dados cadastrais públicos relativos à pessoa natural, mediante conferência.
§ 3º A partir da vigência deste provimento, a emissão de segunda via de certidão de nascimento, casamento e óbito dependerá, quando possível, da prévia averbação cadastral do número de CPF no respectivo assento, de forma gratuita.
§ 4º A inclusão de dados cadastrais nos assentos e certidões por meio de averbação ou anotação não dispensará a parte interessada de apresentar o documento original quando exigido pelo órgão solicitante ou quando necessário à identificação do portador.
§ 5º As certidões não necessitarão de quadros predefinidos, sendo suficiente que os dados sejam preenchidos conforme a disposição prevista nos Anexos I, II, III e IV, e os sistemas para emissão das certidões de que tratam referidos anexos deverão possuir quadros capazes de adaptar-se ao texto a ser inserido.

Art. 7º Será incluída no assento de casamento a naturalidade dos cônjuges (art. 70 da Lei de Registros Públicos).

Art. 8º O oficial de registro civil das pessoas naturais não poderá exigir a identificação do doador de material genético como condição para a lavratura do registro de nascimento de criança gerada mediante técnica de reprodução assistida.

Art. 9º Os novos modelos deverão ser implementados até o dia 1º de janeiro de 2018 e não devem conter quadros preestabelecidos para o preenchimento dos nomes dos genitores e progenitores, bem como para anotações de cadastro que não estejam averbadas ou anotadas nos respectivos registros.
Parágrafo único. As certidões expedidas em modelo diverso até a data de implementação mencionada no caput deste artigo não precisarão ser substituídas e permanecerão válidas por prazo indeterminado.

Seção II
Da Paternidade Socioafetiva

Art. 10. O reconhecimento voluntário da paternidade ou da maternidade socioafetiva de pessoa de qualquer idade será autorizado perante os oficiais de registro civil das pessoas naturais.
§ 1º O reconhecimento voluntário da paternidade ou maternidade será irrevogável, somente podendo ser desconstituído pela via judicial, nas hipóteses de vício de vontade, fraude ou simulação.
§ 2º Poderão requerer o reconhecimento da paternidade ou maternidade socioafetiva de filho os maiores de dezoito anos de idade, independentemente do estado civil.
§ 3º Não poderão reconhecer a paternidade ou maternidade socioafetiva os irmãos entre si nem os ascendentes.
§ 4º O pretenso pai ou mãe será pelo menos dezesseis anos mais velho que o filho a ser reconhecido.

Art. 11. O reconhecimento da paternidade ou maternidade socioafetiva será processado perante o oficial de registro civil das pessoas naturais, ainda que diverso daquele em que foi lavrado o assento, mediante a exibição de documento oficial de identificação com foto do requerente e da certidão de nascimento do filho, ambos em original e cópia, sem constar do traslado menção à origem da filiação.
§ 1º O registrador deverá proceder à minuciosa verificação da identidade do requerente, mediante coleta, em termo próprio, por escrito particular, conforme modelo constante do Anexo VI, de sua qualificação e assinatura, além de proceder à rigorosa conferência dos documentos pessoais.
§ 2º O registrador, ao conferir o original, manterá em arquivo cópia de documento de identificação do requerente, juntamente com o termo assinado.
§ 3º Constarão do termo, além dos dados do requerente, os dados do campo FILIAÇÃO e do filho que constam no registro, devendo o registrador colher a assinatura do pai e da mãe do reconhecido, caso este seja menor.
§ 4º Se o filho for maior de doze anos, o reconhecimento da paternidade ou maternidade socioafetiva exigirá seu consentimento.
§ 5º A coleta da anuência tanto do pai quanto da mãe e do filho maior de doze anos deverá ser feita pessoalmente perante o oficial de registro civil das pessoas naturais ou escrevente autorizado.
§ 6º Na falta da mãe ou do pai do menor, na impossibilidade de manifestação válida destes ou do filho, quando exigido, o caso será apresentado ao juiz competente nos termos da legislação local.
§ 7º Serão observadas as regras da tomada de decisão apoiada quando o procedimento envolver a participação de pessoa com deficiência (Capítulo III do Título IV do Livro IV do Código Civil).

CcV - Quais as vantagens de se fazer o reconhecimento de paternidade/maternidade socioafetiva diretamente em cartório?
Iberê de Castro Dias - Sou francamente favorável a desjudicialização, assim como já acontece, por exemplo, no reconhecimento da paternidade dita biológica, com o reconhecimento espontâneo socioafetivo, com ele se declarando pai. No caso da criança, a principal ótica tem que ser no prisma da criança. É muito mais seguro ela ser reconhecida como filha socioafetiva do que como biológica, de modo que, com o reconhecimento socioafetivo não há meios de o pai pedir a negativa de paternidade.

CcV - Por que a necessidade de se especificar que o apostilamento de documentos deve ser feito de acordo com a especialidade do cartório? Como fazer este controle na prática?
Iberê de Castro Dias - Compete a cada notário e a cada registrador, por si, ter a consciência de fazer aquilo que lhe é permitido. Segundo, dependendo do uso que este documento tiver a pessoa que receber o documento apostilado também pode, eventualmente, verificar se o apostilamento aconteceu através de um cartório sem atribuições para isso. As dúvidas e os procedimentos que existem na Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo também vão servir para controlar isso de alguma forma, mas, a ideia sempre é pautar esses procedimentos todos para a boa-fé.

CcV - Como vê a possibilidade de que a união estável venha a ser obrigatoriamente registrada no Cartório de Registro Civil?
Iberê de Castro Dias - Esse é um enorme debate. Parece-me razoável que, assim como se faz com o casamento, a união estável também seja registrada, isso confere segurança para todos que lidam com aquele casal unido. Aparentemente acho que as vantagens suplantam as dificuldades de se fazer esse registro. Acho que tende a ser uma coisa razoável.

CcV - O Brasil praticamente erradicou o número de crianças sem registro de nascimento, superando a meta estabelecida pela ONU. Como avalia esta conquista?
Iberê de Castro Dias - Foi uma das maiores conquistas que tivemos, esse era um problema severo que tínhamos, especialmente nas áreas mais carentes. Foi um trabalho árduo de conscientização, realizado no País inteiro, para que essa questão fosse resolvida. É o mínimo de dignidade que uma criança pode ter, começa daí, é uma vitória magnifica.

"Parece-me razoável que, assim como se faz com o casamento, a união estável também seja registrada, isso confere segurança para todos que lidam com aquele casal unido"

§ 8º O reconhecimento da paternidade ou da maternidade socioafetiva poderá ocorrer por meio de documento público ou particular de disposição de última vontade, desde que seguidos os demais trâmites previstos neste provimento.

Art. 12. Suspeitando de fraude, falsidade, má-fé, vício de vontade, simulação ou dúvida sobre a configuração do estado de posse de filho, o registrador fundamentará a recusa, não praticará o ato e encaminhará o pedido ao juiz competente nos termos da legislação local.

Art. 13. A discussão judicial sobre o reconhecimento da paternidade ou de procedimento de adoção obstará o reconhecimento da filiação pela sistemática estabelecida neste provimento.
Parágrafo único. O requerente deverá declarar o desconhecimento da existência de processo judicial em que se discuta a filiação do reconhecendo, sob pena de incorrer em ilícito civil e penal.

Art. 14. O reconhecimento da paternidade ou maternidade socioafetiva somente poderá ser realizado de forma unilateral e não implicará o registro de mais de dois pais ou de duas mães no campo FILIAÇÃO no assento de nascimento.

Art. 15. O reconhecimento espontâneo da paternidade ou maternidade socioafetiva não obstaculizará a discussão judicial sobre a verdade biológica.

Seção III
Da Reprodução Assistida

Art. 16. O assento de nascimento de filho havido por técnicas de reprodução assistida será inscrito no Livro A, independentemente de prévia autorização judicial e observada a legislação em vigor no que for pertinente, mediante o comparecimento de ambos os pais, munidos de documentação exigida por este provimento.
§ 1º Se os pais forem casados ou conviverem em união estável, poderá somente um deles comparecer ao ato de registro, desde que apresente a documentação referida no art. 17, III, deste provimento.
§ 2º No caso de filhos de casais homoafetivos, o assento de nascimento deverá ser adequado para que constem os nomes dos ascendentes, sem referência a distinção quanto à ascendência paterna ou materna.

Art. 17. Será indispensável, para fins de registro e de emissão da certidão de nascimento, a apresentação dos seguintes documentos:
I – declaração de nascido vivo (DNV);
II – declaração, com firma reconhecida, do diretor técnico da clínica, centro ou serviço de reprodução humana em que foi realizada a reprodução assistida, indicando que a criança foi gerada por reprodução assistida heteróloga, assim como o nome dos beneficiários;
III – certidão de casamento, certidão de conversão de união estável em casamento, escritura pública de união estável ou sentença em que foi reconhecida a união estável do casal.
§ 1º Na hipótese de gestação por substituição, não constará do registro o nome da parturiente, informado na declaração de nascido vivo, devendo ser apresentado termo de compromisso firmado pela doadora temporária do útero, esclarecendo a questão da filiação.
§ 2º Nas hipóteses de reprodução assistida post mortem, além dos documentos elencados nos incisos do caput deste artigo, conforme o caso, deverá ser apresentado termo de autorização prévia específica do falecido ou falecida para uso do material biológico preservado, lavrado por instrumento público ou particular com firma reconhecida.
§ 4º O conhecimento da ascendência biológica não importará no reconhecimento do vínculo de parentesco e dos respectivos efeitos jurídicos entre o doador ou a doadora e o filho gerado por meio da reprodução assistida.

Art. 18. Será vedada aos oficiais registradores a recusa ao registro de nascimento e à emissão da respectiva certidão de filhos havidos por técnica de reprodução assistida, nos termos deste provimento.
§ 1º A recusa prevista no caput deverá ser comunicada ao juiz competente nos termos da legislação local, para as providências disciplinares cabíveis.
§ 2º Todos os documentos referidos no art. 17 deste provimento deverão permanecer arquivados no ofício em que foi lavrado o registro civil.

Art. 19. Os registradores, para os fins do presente provimento, deverão observar as normas legais referentes à gratuidade de atos.

Seção IV
Das Disposições Finais

Art. 20. Revogam-se os Provimentos CN-CNJ n. 2 e 3, de 27 de abril de 2009, e 52, de 14 de março de 2016.

Art. 21. Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Arpen-Brasil divulga Nota de Esclarecimento sobre o Provimento nº 63/2017

Em conformidade à edição do **Provimento nº 63/2017** pelo E. Conselho Nacional de Justiça, que institui modelos únicos de certidão de nascimento, casamento e de óbito, a serem adotadas pelos ofícios de registro civil das pessoas naturais, e dispõe sobre o reconhecimento voluntário e a averbação da paternidade e maternidade socioafetiva no Livro "A" e sobre o registro de nascimento e emissão da respectiva certidão dos filhos havidos por reprodução assistida, a **Associação Nacional dos Registradores de Pessoas Naturais (Arpen-Brasil)** vem, pela presente **Nota de Esclarecimento**, manifestar seu entendimento acerca do conteúdo de referido Provimento.

O referido provimento autorizou a realização diretamente no cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de todo o Brasil, do reconhecimento de paternidade e maternidade socioafetiva, bem como o estabelecimento da multiparentalidade[1], ou seja, a possibilidade de se ter mais de dois genitores no assento de nascimento.

Esse posicionamento pode ser verificado:

1-) nos considerandos do provimento, que cita expressamente o RE 898.060-SC, jugado pelo STF em setembro de 2016, que reconheceu a legalidade da multiparentalidade estabelecendo a seguinte tese:

"A paternidade socioafetiva, declarada ou ***não em registro público, não impede o reconhecimento do vínculo de filiação concomitante*** *baseado na origem biológica, com os efeitos jurídicos próprios"* (grifamos)

2-) no art. 14, que estabelece não poder o reconhecimento socioafetivo implicar o registro de mais de dois pais e de duas mães, ou seja, a norma autoriza que seja feito diretamente no cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, o reconhecimento de paternidade e maternidade socioafetiva, mesmo existindo pai e mãe registral, pois no registro será possível ter no máximo dois pais e duas mães, sendo quatro no total, não podendo ser três pais e uma mãe e nem um pai e três mães.

3-) no fato do reconhecimento de menores depender de anuência do pai e da mãe registral que constar no termo, podendo ser de apenas um deles se no mesmo não constar ambos, e também do menor de idade que tenha 12 anos ou mais, conforme os § § 3º e 4º do art. 11.

Assim sendo, percebe-se, que o art. 11, § 3º, do Provimento também reforça a tese da multiparentalidade, pois ao exigir que o registrador civil colha assinatura no reconhecimento de paternidade e maternidade socioafetivo do pai E da mãe, ele expressamente manifesta, mais uma vez, que a multiparentalidade foi autorizada ser formalizada diretamente extrajudicialmente no cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais.

O citado art. 14 do Provimento estabelece, ainda, que o reconhecimento de paternidade socioafetiva deve ser feito de forma unilateral, ou seja, não é possível faze-lo simultaneamente de pai e mãe, mas apenas de um pai ou uma mãe, devendo um dos pais e uma das mães serem registrais.

Dessa forma, as pessoas que já possuam pai e mãe registral, para terem o reconhecimento de um pai e uma mãe socioafetivo, formando a multiparentalidade, deverá o registrador civil realizar dois atos, um para o pai socioafetivo e outro para a mãe socioafetiva.

Neste sentido, a **Arpen-Brasil** orienta os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais a realizarem os reconhecimentos de paternidade e ou maternidade socioafetiva, mesmo que já existam pai e mãe registral, respeitando sempre o limite instituído no Provimento de no máximo contar dois pais e também duas mães no termo.

Devem os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, também, quando o reconhecimento de paternidade ou maternidade socioafetiva for processado perante cartórios diversos daquele em que está lavrado o assento de nascimento, em outra cidade ou estado, adotar as regras previstas no Provimento 16 do CNJ.

Por fim, cumpre ressaltar aos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais que, sendo reconhecida a paternidade ou maternidade socioafetiva por testamento, este poderá ser realizado em qualquer uma das formas ordinárias ou especiais previstas no Código Civil, ou ainda por codicilo, sendo esta manifestação de vontade, em qualquer um destes casos, irrevogável nos termos do art. 1.609, III do CC.

[1]Conceito dado por Christiano Cassettari em sua obra Multiparentalidade e Parentalidade Socioafetiva, 3 edição, 2017, Ed. Atlas.

Lei Federal revigora a regularização **imobiliária no Brasil**

Lei nº 13.465/2017 corrige pontos controversos da Medida Provisória e facilita a titularização de imóveis para a população mais carente das grandes cidades brasileiras

Por Priscilla Cardoso

Carlos Petelinkar

Representantes do IRIB receberam o secretário da habitação paulista, Rodrigo Garcia, para debater a nova lei nacional de regularização fundiária

Dados compilados pelo Ministério de Estado das Cidades estimam que 100 milhões de brasileiros vivem hoje em imóveis irregulares por todo o País. O levantamento do órgão do Governo Federal ainda aponta uma estimativa de que entre 40% e 70% da população urbana nas grandes cidades do Brasil está vivendo em imóveis informais; e que mais de 50% dos domicílios urbanos brasileiros possuem alguma irregularidade fundiária.

Na tentativa de reverter este cenário, o Ministério das Cidades criou um grupo de trabalho denominado "Rumos da Política Nacional de Regularização Fundiária" no intuito de desenvolver um novo plano nacional de regularização fundiária no País. Com a presença de representantes do setor público e do segmento de registro de imóveis, as discussões deste grupo deram base para a criação do texto da Medida Provisória 759/2016, posteriormente convertida na Lei nº 13.465/2017.

"Quando o ministro [Bruno] Araújo assumiu o Ministério das Cidades, deu início a uma revisão na lei de regularização fundiária, por meio de um plano nacional de regularização fundiária. Nós fomos indicados para compor um grupo de trabalho que durante meses se debruçou sobre o tema", recorda o diretor de tecnologia do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), Flauzilino Araújo dos Santos.

"O principal objetivo era superar os gargalos até então existentes da legislação passada. Podemos até dizer que tínhamos uma legislação potente para regularização fundiária, mas, muito frágil no tocante a titularização dos ocupantes. De julho a dezembro de 2016 houve um esforço para o desenvolvimento de uma proposta que redundou na Medida Provisória 759. O texto final foi profundamente modificado na Casa Civil, tanto que quando a Medida Provisória foi publicada, ficamos bastante decepcionados", lembra Flauzilino.

A decepção com a redação final gerou diversas críticas e o texto da MP passou por um grande debate no Congresso Nacional com inúmeras audiências e reuniões, sendo substancialmente modificado. Desses debates, surgiu o texto da nova lei de regularização fundiária. Sancionada pelo Governo Federal em julho de 2017, a Lei 13.465/2017 trata da regularização fundiária rural e urbana; sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; Também institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; além de outras providências.

"No curso do processo legislativo para conversão da Medida Provisória em Lei foi possível conversar profundamente com o relator, com o relator adjunto e também com os componentes que dirigiam a comissão que analisou a MP, sendo possível recuperar algumas propostas que tínhamos inicialmente apresentado para o Ministério das Cidades", completou Flauzilino.

"Eu mesmo fui um grande crítico da Medida Provisória, apesar de ter participado da sua elaboração. Mas até desvinculo a Lei 13.465 da sua origem da MP 759. Se nós compararmos esses dois institutos, os textos são até conflitantes. Uma coisa foi a Medida Provisória, que nasceu de maneira vaga, com várias falhas. Outra coisa é a Lei, que é um novo marco com várias soluções legislativas para os problemas que nós gestores públicos enfrentamos. E é um marco construído a várias mãos. Por um processo legislativo complexo, democrático, detalhado... Construiu-se uma lei possível a auxiliar a todos os gestores a resolver os problemas", afirmou o consultor do Programa Cidade Legal em Regularização Fundiária e membro da Comissão de Mobilidade Urbana e Urbanismo do Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP), Renato Góes.

"A Lei saiu mais aperfeiçoada do que o texto da Medida Provisória. Acredito que essa é a função da lei propriamente. A sociedade civil foi chamada a participar, então, a lei tem um ambiente de legislação democrático melhor do que o visto na Medida Provisória, que foi feita pelo Executivo. O que abriu espaço para que muitas demandas da sociedade fossem realmente contempladas. A lei 13.465/2017 é muito melhor em termos de texto. Nela se

"Para quem vive em uma metrópole como São Paulo e sabe da dificuldade do espaço urbano dos terrenos, poder utilizar parte dos trilhos que cortam a cidade para a construção de habitação com base no Direito de Laje para construção de comércio é fundamental"

Rodrigo Garcia,
secretário da Habitação do Estado de São Paulo

"Nós temos milhões de famílias que residem em lajes e precisam dos seus títulos de propriedade para que possam ter uma segurança jurídica, um benefício financeiro do seu imóvel, uma garantia para os filhos e tudo mais"

Renato Góes, consultor do Programa Cidade Legal em Regularização Fundiária e membro da Comissão de Mobilidade Urbana e Urbanismo do Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP)

Carlos Petelinkar

Renato Góes, consultor do Programa Cidade Legal em Regularização Fundiária e membro da Comissão de Mobilidade Urbana e Urbanismo do Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP) destacou o novo marco jurídico para o registro

colocou um rigor técnico adicional a aquele pontapé inicial de toda essa discussão que foi a MP", comentou o advogado e ex-consultor jurídico do Ministério das Cidades, Rodrigo Numeriano Dubourcq Dantas.

No intuito de ampliar o acesso a titularização fundiária, a Lei 13.465/2017 criou uma série de institutos visando auxiliar a população mais carente. Na própria definição das normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) se instituiu duas modalidades: a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata a Reurb-S.

"Os objetivos da Reurb foram ampliados de forma a assegurar condições para acesso à terra urbanizada e aos direitos sociais à moradia e à cidade. Dentro da Reurb-S, a lei detalha um rol exemplificativo de atos que são gratuitos dentro desta modalidade. E para garantir a efetividade da gratuidade, a lei disciplina que deve existir um fundo específico destinado à compensação, total ou parcial, dos emolumentos referentes aos atos registrais da Reurb-S", explicou o diretor do Departamento de Assuntos Fundiários Urbanos do Ministério das Cidades, Silvio Figueiredo.

Outra inovação está relacionada à criação do instituto da legitimação fundiária, que constitui forma originária de aquisição do direto real de propriedade conferido por ato do Poder Público para aquele que estiver na posse de um imóvel em área pública, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente.

"Aquisição originária significa que o beneficiário adquire a unidade imobiliária livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando esses disserem respeito ao próprio legitimado. O Poder Público poderá utilizar a legitimação fundiária nos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas, sendo o registro da propriedade feito diretamente no nome do beneficiário. E a diferença é que o reconhecimento de domínio é automático, diferente da legitimação de posse", explicou Figueiredo.

"Com a nova legislação, a legitimação de posse será convertida automaticamente em propriedade após cumpridos os requisitos de qualquer das modalidades da usucapião"

Silvio Figueiredo, diretor do Departamento de Assuntos Fundiários Urbanos do Ministério das Cidades

De acordo com a lei, a legitimação fundiária poderá ser concedida apenas para Reurb-S e desde que sejam atendidas as seguintes condições: o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação.

A nova legislação também trouxe alterações na legitimação de posse, onde até então o instrumento estava atrelado a um procedimento prévio de demarcação urbanística. Com a nova lei, o instrumento da demarcação urbanística não é requisito para emissão do título de legitimação de posse, sendo a titulação feita diretamente pelo município, caso o beneficiário cumpra os requisitos previstos.

"Além disso, a legitimação de posse só se convertia em propriedade caso fossem cumpridos os requisitos da usucapião urbana previstos no artigo 183 da Constituição Federal, ou seja, possuir por mais de cinco anos imóveis com área de até 250m² para fins de moradia. Com a nova legislação, a legitimação de posse será convertida automaticamente em propriedade após cumpridos os requisitos de qualquer das modalidades da usucapião, ou seja, possuir área superior a 250m² independentemente do tipo de uso, sendo o prazo de posse aquele estabelecido na legislação da usucapião", completou Figueiredo.

DIREITO DE LAJE

Além da mudança das novas regras na legitimação de posse e da criação da legitimação fundiária, a Lei 13.465/2017 também inovou ao instituir o Direito Real de Laje, que

"As pessoas já moram em lajes e sobre a casa de terceiros. O que a lei tenta é regularizar situações que já existem de fato. E as pessoas também já vendem as lajes"

Francisco Eduardo Loureiro, desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP)

"Sem o registro, esse grau de formalização que se pressupõe, não haveria. Eu diria que o registrador de imóveis é a palavra final e, talvez, uma das mais importantes nesse contexto de regularização fundiária no País"

Rodrigo Numeriano Dubourcq Dantas, advogado e ex-consultor jurídico do Ministério das Cidades

Carlos Petelinkar

Rodrigo Numeriano, ex-consultor jurídico do Ministério das Cidades: "o registrador de imóveis é a palavra final"

contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não abrangendo as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

"Essa foi uma das grandes inovações dentre tantas outras na legislação. A laje é uma realidade brasileira. Nós não podemos fugir dela como, por muitos anos, se fugiu da legislação fundiária. Durante muitos anos vigorava na legislação fundiária apenas a Lei de Parcelamento de Solo de 1979. E os bairros nasceram, cresceram, se consolidaram e perpetuaram. O Direito de Laje veio para auxiliar essa solução. Nós temos milhões de famílias que residem em lajes e precisam dos seus títulos de propriedade para que possam ter uma segurança jurídica, um benefício financeiro do seu imóvel, uma garantia para os filhos e tudo mais. O Direito de Laje ainda é muito benéfico para termos um aumento do potencial construtivo das nossas cidades. Isso não quer dizer que a lei falou que pode fazer quantas lajes quiser. Ela apenas criou um instituto do direito urbanístico e do direito civil, facultando ao município a sua regulamentação se, dentro das leis municipais, conveniente for", disse Góes.

"As pessoas já moram em lajes e sobre a casa de terceiros. O que a lei tenta é regularizar situações que já existem de fato. E as pessoas também já vendem as lajes. É ilusão nossa achar que nas comunidades, pelo fato da moradia ser irregular, não tem valor de mercado. Claro que tem. Os barracos, as casas em cortiços são vendidos no dia a dia. Acho que é tarefa do Direito: já que isso é feito, [vamos] dar uma figura jurídica para isso", afirmou o desembargador Francisco Eduardo Loureiro, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Já para o membro do Instituto de Advogados Brasileiros, Melhim Namen Chalbub, a criação do Direito de Laje é positiva, mas se não for devidamente fiscalizada, pode trazer

Carlos Petelinkar

Os desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Marcelo Martins Berthe e Francisco Eduardo Loureiro destacaram as mudanças instituídas pela nova legislação

"O que a Lei fez foi permitir que se declare, por meio de um laudo técnico, que o meio ambiente já foi degradado e que não tem mais o que proteger; ou, se tiver, de que forma será protegido"

Marcelo Martins Berthe, desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

"Os registradores de imóveis são figuras decisivas nessa regularização. É no registro de imóveis que tudo irá desembocar e haverá de ficar definido em termos de direitos reais"

Melhim Namen Chalbub, membro do Instituto de Advogados Brasileiros

Carlos Petelinkar

Para o membro do Instituto de Advogados Brasileiros, Melhim Namen Chalbub, papel dos registradores imobiliários é central para que a Lei realmente funcione

consequências indesejáveis ou estimular a prática de determinadas formas de ocupação. "Esse novo instituto pode fazer com que essas lajes na periferia cresçam cada vez mais. Hoje, elas já não são fiscalizadas pela municipalidade. Se prevê a fiscalização, mas não são fiscalizadas e se disseminam cada vez mais. Por outro lado, não podemos fechar os olhos para essa realidade, que precisava ser regulamentada. Então, é muito positiva sim a regulamentação do Direito de Laje, mas talvez fosse necessária alguma restrição a mais", afirmou.

Além de permitir a regularização dos imóveis já existentes sobre lajes, a Lei também possibilita que o proprietário de uma construção-base realize a venda da superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela orginalmente construída no solo.

"O Direito de Laje é exatamente essa faculdade: a de que o titular de uma construção -base possa ceder gratuita ou onerosamente a outrem a sua superfície superior ou inferior daquela construção, que ele disponha da maneira que entenda. É muito importante registrar apenas que o Direito Real de Laje fica condicionado à observância de parâmetros urbanísticos locais. Então, pode acontecer, por exemplo, que uma determinada prefeitura tenha um determinado gabarito de altura dentro do seu plano diretor, e aquela laje não esteja em conformidade. Nesses casos, a laje não pode ser regularizada. Mas em situações outras, é um novo instrumento", explicou Numeriano.

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Outra novidade trazida pela Lei 13.465/2017 foi a instituição do condomínio urbano simples. De acordo com a nova legislação, quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos distintos, poderá ser instituído o condomínio urbano simples.

"O condomínio urbano simples equivale aos casos em que um pai, por exemplo, tem uma casa e permite que a filha construa um puxadinho nos fundos do terreno. Antes, essa filha nunca conseguiria regularizar esse puxadinho. Não teria uma matrícula autônoma, que é o que lhe confere direito de propriedade. A matrícula seria única para todo o terreno. O condomínio urbano simples vem permitir que cada pessoa titularize essas unidades autônomas, que dentro de um mesmo lote, um mesmo imóvel se possa ter uma matrícula própria. As pessoas vão poder usar e dispor desse imóvel da maneira que desejar. O que não conseguiria fazer em uma situação de irregularidade anterior, onde todos os contratos eram de 'gaveta', não transitavam em cartório", explicou Numeriano.

Para que um imóvel seja registrado dentro do modelo de condomínio urbano simples é necessário que ambas as unidades tenham, obrigatoriamente, acesso ao logradouro público. A lei ainda determina que a gestão das partes compartilhadas do terreno seja feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

CONDOMÍNIO DE LOTES

Apesar de não ter trazido novidades propriamente ditas, a Lei 13.465/2017 positivou a existência do condomínio de lotes. "Antes, ele já era praticado com fundamento legal e até mesmo jurisprudencial em relação ao Recurso Extraordinário com Repercussão Geral do STF [RE 607940/ ministro Teori Zavascki], que reconheceu a constitucionalidade da lei do Distrito Federal que institui o condomínio. Mas agora vem positivar. Veio afastar dúvidas quanto à constitucionalidade e legalidade do condomínio de lote", explicou Chalbub.

Ainda de acordo com o membro do Instituto de Advogados Brasileiros, apesar de acertar na positivação do condomínio de lotes, a lei falhou ao não definir de maneira mais específica os requisitos para condomínio de lotes. "A lei ficou muito aberta. Ela deixa de definir vários requisitos. Deixa de instituir várias disposições específicas sobre o condomínio de lotes, de modo que, dá margem a uma interpretação ou uma dúvida se aqui ou ali se aplica a lei das incorporações ou a lei do loteamento. Na realidade, me parece que a lei deveria ser mais precisa em relação a esses requisitos. Embora, no meu modo de ver, os requisitos para implantação sejam muito próximos dos requisitos para implantação de loteamentos, porque estruturalmente, fisicamente, são divisões de glebas semelhantes, acho que deveria se definir de maneira mais explícita os requisitos", explicou o advogado.

"A diferença fundamental é que no condomínio de lotes, estes funcionam como unidades autônomas, como se fossem apartamentos ou casas. Mas sem construção. E no loteamento, todas as vias de acesso ao lote, são vias públicas, enquanto no condomínio, os espaços de acesso às unidades são particulares. Além disso, as leis que regem são diferentes, os requisitos urbanísticos são diferentes, são duas figuras inconfundíveis entre si. Talvez, visualmente olhando o empreendimento, o condomínio de lotes e o loteamento sejam parecidos, mas em um, os espaços internos são particulares, em outro são públicos", também comentou Loureiro.

ASPECTOS AMBIENTAIS

Além das inovações relacionadas à regularização fundiária no âmbito social, a nova legislação também traz mudanças com relação à regularização em terreno de marinha e em áreas ambientalmente sensíveis.

"Além de facilitar o acesso da população de baixa renda à moradia, as medidas (sobre terrenos de marinha) trazem meios de ampliar a arrecadação e estimular a quitação dos débitos"

Sidrack Correia,
secretário do Patrimônio da União

Sidrack Correia, da Secretaria de Patrimônio da União, destacou questões relacionadas à regularização, arrecadação e facilitação de acesso à moradia

Com relação à regularização de propriedades dentro de terreno de marinha, a Lei 13.465/2017 alterou as normas da MP 2.220/2001, com relação à concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de autorização de uso; com relação a venda direta e a transferência gratuita. Além de prever uma regulamentação pela Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão (SPU/MP) em 12 meses.

A nova legislação também mudou o Decreto-Lei 2.398/1987, com relação a critérios de avaliação do terreno e da terra nua; e no repasse de 20% da arrecadação aos municípios e ao Distrito Federal; além da lei 13.240/2015, com relação à alienação de imóveis funcionais.

"A norma também criou uma lista que vai ser publicada por portaria firmada pelo Ministério. Então, tanto essa necessidade de regulamentação pela SPU em 12 meses como essa lista, que ainda vai ser publicada, são obstáculos a conseguirmos já colocarmos em prática todas as alterações legislativas", criticou a registradora de imóveis em Joinville (SC) e membro da Comissão do Pensamento Registral Imobiliário (CPRI), Bianca Castellar de Faria.

Em nota oficial, a Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão afirmou que a norma simplifica o processo de alienação de imóveis da União e resolve, definitivamente, a situação de quem hoje ocupa regularmente áreas da União. A expectativa do órgão é que cerca de 150 mil famílias de baixa renda, que residem nesses imóveis, recebam o título definitivo de propriedade.

"A nova legislação vai possibilitar uma gestão dos imóveis da União mais eficiente. Além de facilitar o acesso da população de baixa renda à moradia, as medidas trazem meios de ampliar a arrecadação e estimular a quitação dos débitos", afirmou o secretário do Patrimônio da União, Sidrack Correia.

Carlos Petelinkar

Reunião na Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo marcou a edição da normativa paulista sobre a nova lei nacional de regularização fundiária

"Uma coisa foi a Medida Provisória, que nasceu de maneira vaga, com várias falhas. Outra coisa é a Lei, que é um novo marco com várias soluções legislativas para os problemas que nós gestores públicos enfrentamos"

Renato Góes, consultor do Programa Cidade Legal em Regularização Fundiária e membro da Comissão de Mobilidade Urbana e Urbanismo do Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP)

Afinal, o que é **terreno de marinha?**

Terrenos de marinha são bens imóveis da União, identificados a partir da medida das marés altas e baixas do ano de 1831. Assim, a partir da linha média das marés, são considerados bens da União todos aqueles que estiverem a até 33 metros em direção ao continente. Também são considerados terrenos de marinha os aterros, denominados acrescidos de marinha, e as margens de rios e lagoas que sofrem influência das marés.

O conceito foi instituído ainda no tempo do Império, onde as terras eram destinadas à instalação de fortificações de defesa contra invasões marítimas.

Quem vive nos imóveis em terrenos de marinha é obrigado a pagar o laudêmio (taxa de 5% sobre o valor do imóvel quando comercializado) e o foro (taxa anual correspondente a 0,6% do valor da edificação). Há ainda a taxa de ocupação, de 2% ou 5%, cobrada de quem ainda não firmou um contrato de aforamento, uma espécie de arrendamento, com a União.

Fonte imagem: ibape-sp.org.br

"O poder público estadual tem expectativa de uma **atuação proativa dos registradores de imóveis"**

Secretário de Habitação do Governo do Estado de São Paulo, Rodrigo Garcia destaca a importância da nova legislação e os avanços alcançados com o programa de habitação estadual

Secretário de Habitação do Governo do Estado de São Paulo desde 2015, Rodrigo Garcia participou – como presidente do Fórum Nacional dos Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano – ativamente da confecção da medida provisória 759/2016, que posteriormente foi sancionada e convertida na Lei nº 13.465/2017.

Para o secretário, a nova lei de regularização fundiária é um marco na legislação brasileira e abre um virtuoso caminho para que o País avance rapidamente no tema. "A edição traz inovações em conceitos de núcleo urbano informal, criação do Direito de laje, legitimação fundiária e desburocratização dos procedimentos de aprovação e registro, além de instituir mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis".

Em entrevista a **Cartórios com Você**, Rodrigo Garcia destaca os avanços conquistados com as políticas de habitação do Governo do Estado de São Paulo, a importância da nova norma de regularização fundiária, e como a Lei 13.465/2017 poderá contribuir nos programas do Governo Estadual.

CcV - Quais são as atuais políticas de habitação do Governo do Estado de São Paulo?
Rodrigo Garcia - A Secretaria da Habitação e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) vêm ampliando sua atuação e diversificando os modelos e ferramentas disponíveis para o avanço das políticas habitacionais. Em junho de 2016, seguindo as diretrizes do governador Geraldo Alckmin, a Secretaria de Estado da Habitação lançou a marca "Morar Bem, Viver Melhor", que engloba a CDHU, a Agência Casa Paulista, a PPP da Habitação, o Programa Cidade Legal e o Socioambiental da Serra do Mar. São frentes de atuação que permitem planejar ações, investir em unidades habitacionais, infraestrutura, urbanização, regularização fundiária, requalificação de áreas degradadas, promover acessibilidade e garantir a qualidade das construções e dos equipamentos. Isso tudo, zelando pelo meio ambiente e pela qualidade de vida das famílias atendidas.

Outra inovação trazida pela Lei 13.465/2017 é com relação à regularização fundiária de imóveis situados em áreas ambientalmente sensíveis. Antes, todo registro de um loteamento exigia a retirada de um licenciamento ambiental, mesmo em áreas que já haviam sido ocupadas e que o ambiente já havia sido degradado.

Com a nova legislação, as regularizações nessas áreas poderão ser executadas sem o licenciamento ambiental, mas apenas com um laudo técnico de que o meio ambiente já foi degradado naquela localidade e que não existe mais nada a se proteger.

"O ponto central dessa Lei, é o que ela fez na contextualização dessa regularização fundiária. Para fazer o registro de um loteamento, é preciso fazer o licenciamento ambiental. Agora, se nós vamos pensar na regularização de uma ocupação irregular que já ocorre há uma década e que já está consolidada, falar de um licenciamento ambiental, nos moldes que se exigiria de um parcelamento de solo, não faz sentido", explica o desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Marcelo Martins Berthe.

"O que a Lei fez foi permitir que se declare, por meio de um laudo técnico, que o meio ambiente já foi degradado e que não tem mais o que proteger; ou, se tiver, de que forma será protegido. Agora eu caminho com a regularização sem a necessidade do licenciamento ambiental para essas áreas já ocupadas há décadas, apenas com a necessidade de um laudo técnico afirmando que não há nenhum prejuízo ao meio ambiente porque já está consolidada a situação", completou o magistrado.

O desembargador ainda destacou que a regularização fundiária em áreas ambientalmente sensíveis deve sempre levar em conta a inserção humana no meio ambiente. "Estamos pensando nos direitos das futuras gerações. Não gosto de falar que um direito é tão maior que o outro, porque nem sempre há direitos tão importantes. Mas há um direito tão importante quanto o ambiental: o direito da dignidade da pessoa humana, por exemplo, que acho que cede ao direito ambiental. Não podemos pensar no direito ambiental de forma biocentrista, excluindo o homem. O homem é parte da natureza. E como tal, somado ao princípio da dignidade da pessoa humana, também não podemos falar que vamos proteger a flora e fauna, e homem fica sem moradia, fica morando embaixo da ponte", concluiu.

MELHORIAS E NORMATIZAÇÃO

Apesar de bastante elogiada, a Lei 13.465/2017 também sofreu algumas críticas. Para o desembargador Francisco Eduardo Loureiro, por exemplo, apesar de importante, a nova legislação recebeu emendas que não tinham a ver com seu fundamento original.

"A lei tinha que ser feita porque hoje milhões de brasileiros vivem a margem de uma regularidade formal. Acho que nesse ponto ela é boa. Mas ela é de tal impacto e de tal relevância que vai demorar uns dois ou três anos para ser entendida, para ser aplicada, para ser deglutida. São muitas novidades ao mesmo tempo. Essa é uma marca do nosso Poder Legislativo. Os projetos de lei recebem aditivos, emendas que não tem a ver com o projeto original, com a finalidade original. Essa é uma lei que foi montada para regularizar propriedade imobiliária voltada à população carente. Esse é o objetivo da lei. E de repente, começou a se inserir outras matérias como condomínio de lotes, retomada por entidades financeiras que não têm nenhuma relação. O ideal é que cada uma dessas matérias fosse objeto de uma lei específica e não que estivesse tudo dentro de um pacote único. Mas sem dúvida, ela tem méritos", afirmou.

"Tem dois pontos dentro da hermenêutica jurídica que são precisos solucionar. Se não for possível solucionar, levar novamente em discussão para o Congresso. O primeiro são os requisitos criados para a legitimação fundiária de interesse social. Em minha opinião, se criou uma afronta à isonomia, considerando que a legitimação fundiária para interesse específico é ilimitada e sem requisito. Então, para a população mais carente você limitou o acesso à propriedade. E para a população não tão carente, não se limitou. Isso foi um equivoco do legislador. E precisamos, se não possível dentro da hermenêutica, superar com uma adequação legislativa", destaca Renato Goés.

"A outra situação que a lei não trouxe solução, e precisamos buscar, é com relação a existência de impugnações infundadas no processo administrativo. Ela pegou toda a fase de notificação e impugnação e jogou na mão do município. Falou em câmara de conciliação, câmara de arbitragem... e tantos outros meios de conciliar. Mas não disse se não houver a conciliação. Não havendo previsão legal nesse sentido, só nos resta recorrer ao Judiciário, transformando uma regularização fundiária administrativa em um litigio judicial sem controle de tempo", também comentou Góes.

Rodrigo Garcia destaca o papel dos registradores de imóveis diante da nova legislação: "o interesse social está sempre presente no exercício da função pública"

"A Lei 13.465/2017 é um marco na legislação. Ela abre um caminho virtuoso para avançarmos rapidamente em termos de regularização fundiária"

CcV - Qual o papel do Programa Cidade Legal?
Rodrigo Garcia - O Programa Cidade Legal tem o objetivo de implementar, agilizar e desburocratizar as ações e os processos de regularizações fundiárias de núcleos habitacionais. Por meio do programa, a Secretaria da Habitação oferece, por meio de Convênio de Cooperação Técnica, orientação e apoio às prefeituras para a regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizados em área urbana ou de expansão urbana. Desde o início do programa, em 2007, 1.486 núcleos habitacionais foram regularizados, beneficiando 195.053 famílias. Ao todo, 492 municípios foram conveniados ao programa, com cerca de 9 mil núcleos cadastrados, podendo beneficiar uma população de 5,8 milhões de pessoas ou cerca de 1,5 milhão de famílias

CcV - Como surgiu e qual o papel do Programa Casa Paulista?
Rodrigo Garcia - A Casa Paulista é uma agência de fomento, criada pelo Governo de São Paulo em 2011, que viabilizou o programa Minha Casa Minha Vida em todo o Estado. Sem o aporte da Agência Casa Paulista, os recursos do Minha Casa Minha Vida não seriam suficientes para a construção de unidades habitacionais no Estado, que tem terrenos com valores superiores ao encontrados no restante do País. Em média, por meio da Casa Paulista, o Governo de São Paulo coloca mais R$ 20 mil por unidade habitacional do Minha Casa Minha Vida. Graças à Agência Casa Paulista foram viabilizadas 110.992 unidades habitacionais em 422 empreendimentos que abrangem 166 municípios paulistas.

CcV - O Governo do Estado de São Paulo desenvolveu a primeira PPP da Habitação. Como funciona este projeto?
Rodrigo Garcia - A PPP da Habitação de São Paulo é a primeira parceria público-privada voltada para a habitação do País, abrindo caminho para um novo modelo que poderá ser reproduzido em outras regiões. Trata-se de uma parceria entre o setor público e a iniciativa privada que amplia a capacidade do Estado em ofertar habitação social, intervir em favelas, cortiços e áreas degradadas ou de risco nas regiões metropolitanas e no centro de São Paulo. A PPP do Centro vai beneficiar a população que reside ou trabalha no Centro da Capital, aproveitando a infraestrutura já instalada, aproximando os trabalhadores do emprego, repovoando e revitalizando a região. O Lote 1 prevê a construção de 3.683 moradias. As primeiras 126 moradias foram entregues em dezembro de 2016, na Rua São Caetano. Até o fim deste ano serão entregues os 91 apartamentos da Alame-

Para Rodrigo Numeriano, toda lei precisa ser aprimorada. Segundo ele, toda vez que um texto dessa complexidade é relido se verifica a necessidade de ajustes. "Acho que vamos ter um grande aliado que é o Poder Executivo, ao dispor em decreto esmiuçando alguns comandos dessa lei, de forma que ela se torne mais clara e mais operacional. Também os parlamentos locais. Porque é da competência do município dispor, para efeitos urbanísticos e edilícios, que também muitos desses sistemas serão tratados; e as corregedorias dos estados. Porque o procedimento cartorial passa por elas. As bases vêm da corregedoria que também, por norma própria, vão poder organizar algumas lacunas, aprimorar, sempre com respeito à legalidade, algum vício que por ventura houve na formação legislativa", explicou.

Foi o que já fez a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJ-SP), que por meio do Provimento nº 51/2017, publicado em dezemrbo, adequou as Normas de Serviço dos Cartórios de Imóveis à Lei nº 13.465, de 2017, priorizando o registro eletrônico da regularização. Além de estabelecer prazos mais céleres e rígidos para a conclusão da fase registral, o Provimento permite que as famílias possam, enfim, ter a propriedade de suas casas em apenas 60 dias.

Com a aplicação deste novo ato normativo, haverá mais rapidez na tramitação dos processos de regularização dentro dos Cartórios, sem afastar a segurança jurídica inerente à atividade registral. A medida possibilitará dobrar o número de regularizações fundiárias no ano de 2018, segundo a Secretaria da Habitação, sendo que em 2017, foi realizada a regularização registral de mais de 350 bairros em todo o Estado.

Para elaborar a nova normativa, foi formado em agosto passado um Grupo de Trabalho. O grupo foi composto pelos coordenadores do Programa Estadual de Regularização Fundiária Cidade Legal Geninho Zuliani e Renato Góes, além de oficiais de Registro de Imóveis indicados pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp) e pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB).

"Tínhamos a necessidade de elaborar uma minuta de provimento para tornar a regularização fundiária urbana mais rápida e eficiente nos 317 Cartórios de Imóveis existentes no Estado", explicou o secretário Rodrigo Garcia. Agora, o envio de documentos, plantas, memoriais e aprovações dos órgãos públicos será realizado de forma eletrônica, informatizada, por meio da Central de Registros Eletrônicos da ARISP. Procedimentos que demoravam anos para que fossem concluídos deverão ser finalizados em até 60 dias. "Já as famílias, que só podiam ter a posse reconhecida, conseguirão, finalmente, em pouquíssimo tempo, o título definitivo de propriedade", destaca o secretário. "As novidades trazidas pelo Provimento 51 beneficiam também as famílias já tituladas pela legitimação de posse, que poderão receber do Poder Público a legitimação fundiária", completou.

"Com a possibilidade do envio eletrônico do processo de regularização fundiária somado às inovações legislativas trazidas pela Lei 13.465, o Cidade Legal conseguirá se fazer presente de forma muito mais ágil em todo o Estado, beneficiando as pessoas que necessitam deste apoio para que sejam reconhecidas como cidadãs e para que recebam a proteção da lei sobre seus lares, que só é conferida com o registro da propriedade nos Cartórios de Imóveis", afirma Renato Góes, consultor em Regularização Fundiária do Programa Cidade Legal.

"De um modo geral, a Lei nº 13.465/2017 é positiva e, sem dúvida, contribuirá para o trabalho de regularização fundiária. No entanto, infelizmente, um dos maiores segmentos com irregularidades fundiárias no Brasil, especialmente fora da Amazônia Legal, não teve um tratamento específico nesta Lei, qual seja, os agricultores familiares e ocupantes hipossuficientes de áreas rurais particulares ou que não tenham registro imobiliário conhecido", comenta o diretor executivo da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (Itesp), Marco Pilla.

"É difícil acreditar que esse público arque com recursos próprios com os trabalhos técnicos, jurídicos ou cartoriais da usucapião extrajudicial. Portanto, acredito que, na sua maior parte, esse segmento ainda permanecerá na irregularidade, deixando grande parte da malha fundiária fora dos Cartórios de Registro de Imóveis e fora do mercado formal. Teria sido muito relevante se a Lei, assim como pretende o PLS nº 368/2013, desse ao Poder Público autonomia de, ao menos, legitimar a posse em áreas rurais de interesse social, assim como já tem na regularização fundiária urbana", completa Pilla. "Esse Projeto cria novos instrumentos jurídicos para a regularização fundiária rural de interesse social em todo o ter-

da Glete. Outras 1.202 unidades do Complexo Júlio Prestes, em frente à Sala São Paulo, estão em obras. As primeiras serão entregues em fevereiro de 2018.

CcV - Quais as principais vantagens da PPP da Habitação?
Rodrigo Garcia - Trouxemos com o modelo de PPP uma lógica muito mais benéfica à política pública habitacional, além dos recursos. Isso porque o parceiro privado tem pressa para finalizar a obra e começar a receber. Contudo, com um extremo cuidado para garantir a qualidade do empreendimento, pois é ele quem vai fazer a manutenção deste por duas décadas. Para as empresas, o modelo paulista permite, além de HIS, a construção de moradias de mercado popular, que trazem maior retorno financeiro, pois são vendidas no mercado imobiliário seguindo a lei da oferta e da procura. Com certeza é um dos caminhos para atendermos às necessidades por moradia, ao mesmo tempo em que permitimos a inclusão social por meio da requalificação urbana e econômica de novas áreas.

CcV - O Governo do Estado já estuda outros projetos de habitação?
Rodrigo Garcia - A Secretaria da Habitação entregou em toda a sua história quase 600 mil unidades habitacionais em todo Estado. Somente nos últimos 10 anos, foram entregues aproximadamente 200 mil moradias. O governador Geraldo Alckmin autorizou a contratação de novas obras e ainda neste ano devemos liberar mais 10 mil unidades. Outras 15 mil unidades no começo do ano que vem. Outras duas boas novidades seguem o modelo de PPP: a dos Trilhos, uma iniciativa inédita na área habitacional de São Paulo que estuda a construção de 7 mil moradias sobre as estações e áreas no entorno dos metrôs Bresser, Belém e Brás; e a Nova Cidade Albor, que abrigará 13 mil unidades habitacionais, além de espaços comerciais, áreas verdes, industriais e de lazer.

CcV - Como avalia a edição da Lei nº 13.465/2017?
Rodrigo Garcia - A nova lei abre um caminho virtuoso para que a gente avance rapidamente em termos de regularização fundiária. A lei traz inovações em conceitos de núcleo urbano informal, criação do Direito de Laje, legitimação fundiária e desburocratização dos procedimentos de aprovação e registro, além de instituir mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis.

CcV - Como esta Lei pode contribuir com a regularização fundiária no Brasil?
Rodrigo Garcia - A nova lei é um marco na legislação, pois cria o dispositivo jurídico de transferência da propriedade, denominado "legitimação fundiária". Na prática, esse instrumento legal desburocratiza o processo da regularização fundiária perante a Justiça. Através dele, o Poder Público pode reconhecer a propriedade de forma originária, como promotor da ação, inclusive sobre bem público, de ocupantes de lotes regularizados. Não é mais necessária, assim, a confecção de título individualizado, a decisão judicial, a anuência do antigo proprietário ou o pagamento de tributos. Antes da nova lei, apesar dos esforços do Poder Público, a quantidade de obstáculos impostos pelo processo de emissão de títulos de propriedade à população residente em áreas regularizadas era tamanha que, efetivamente, apenas 14% das matrículas abertas foram transferidas para os reais proprietários.

CcV - A nova lei pode ser benéfica aos programas de habitação desenvolvidos pela gestão estadual?
Rodrigo Garcia - Como presidente do Fórum Nacional dos Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano participei ativamente da confecção da medida provisória dentro do Congresso Nacional e tivemos (o Fórum) satisfação de ver essa medida sancionada e convertida na nova lei de regularização fundiária. Com nos-

Carlos Petelinkar

Flauzilino Araújo dos Santos representou os registradores imobiliários nos debates sobre a nova lei de regularização fundiária: "o principal objetivo era superar os gargalos até então existentes da legislação passada"

ritório nacional. A proposta foi elaborada, em 2012, pela Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania, por meio da Fundação Itesp, e apresentada, em 2013, pelo senador Aloysio Nunes Ferreira", finaliza.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Com relação ao papel do registrador de imóveis dentro desse novo cenário trazido com a nova lei de regularização fundiária, as opiniões foram unânimes: serão figuras decisivas para que a regularização efetivamente aconteça. "Os registradores de imóveis são figuras decisivas nessa regularização. É no registro de imóveis que tudo irá de desembocar e haverá de ficar definido em termos de direitos reais", afirmou Chalhub.

"A importância dos registrados de imóveis nesse processo é enorme. Porque o registro de imóveis é a etapa final da regularização fundiária. A formalização, o reconhecimento do Estado da regularização se dá por meio do registro de imóveis. Ele é um participante indispensável. Sem o registro, esse grau de formalização que se pressupõe, não haveria. Eu diria que o registrador de imóveis é a palavra final e, talvez, uma das mais importantes nesse contexto de regularização fundiária no País. Daí a responsabilidade dos registradores em tratar esses instrumentos novos com tanta eficiência. Com a mesma eficiência que o legislador pressupôs ao editar as normas", também comentou Numeriano.

Já o consultor do Programa Cidade Legal em Regularização Fundiária, Renato Góes, destacou a necessidade do registrador de imóveis ficar mais próximo do registrador público nessa mudança de processos.

"A regularização fundiária é necessária, contudo não é fácil. Como muitos pregam a simplicidade nos procedimentos, defendo que apesar de não existir uma facilidade, ela é possível. Ela é factível e é isso que mostra a lei 13.465/2017, que veio para resolver um problema. Mas uma resolução de uma maneira séria, de uma maneira de unificação de discussões de registro de imóveis. O registro de imóveis vai trabalhar com 19, 20, 30 documentos para regularização fundiária; antes se trabalhava com quatro. E isso em um prazo de 15 dias, então, quanto mais próximo o registro de imóveis se encontrar do público municipal, mais fácil será o trabalho. Quanto mais ele ajudar o munícipio, por exemplo, na identificação das matrículas transcrições que envolvem esse núcleo, menos trabalho ele terá lá na frente para notificar essas pessoas, considerando que o município fez na fase anterior", disse Góes.

sa equipe técnica, estamos nos debruçando sobre os instrumentos que a lei dá às entidades públicas e focando na criação dos fundos específicos nos estados de apoio ao custeio da regularização fundiária. Estamos montando um grupo de trabalho para avaliar como iremos constituir esse fundo. Isso é fundamental, visto que essa é a única forma que os estados terão de receber recursos do Governo Federal para apoiar a regularização fundiária. Mais uma vez São Paulo vai dar sua contribuição e avançar rapidamente na constituição desse fundo para aplicarmos nos programas de habitação.

CcV - A lei instituiu algumas inovações na regularização fundiária, como o Direito de Laje e o condomínio urbano simples. Como avalia a criação desses novos institutos? Quais impactos eles podem ter na regularização fundiária em cidades como São Paulo?
Rodrigo Garcia - Em cidades como São Paulo, Campinas, Guarulhos e outras grandes cidades, existem núcleos urbanos onde o espaço físico é pequeno e esses núcleos se consolidam com construções verticais, andares ou lajes. O Direito de Laje, por conta da nova lei, permitiu que famílias que moram nos andares de cima desses prédios verticais conseguissem a regularização fundiária, o que antes não era permitido. Apenas as casas base, no solo, eram beneficiadas.

CcV - Quais pontos poderiam ser aperfeiçoados na nova legislação?
Rodrigo Garcia - Seria preciso discutir alguns pontos instituídos pela nova lei - foi criado o título de legitimação fundiária da propriedade de interesse social e não o de propriedades de interesse específico. Seria preciso rever e criar critérios mais bem definidos quanto ao alcance do benefício. E também para superar eventuais impugnações feitas, por exemplo, pelos titulares de matrícula que não querem a regularização fundiária. Foi criada, pelo município, câmaras de conciliação em convênio com o Poder Judiciário do CEJUSC, em arbitragem e outros instrumentos. Contudo não está previsto como será feita com essa impugnação se ela for infundada.

"A lei traz inovações em conceitos de núcleo urbano informal, criação do Direito de Laje, legitimação fundiária e desburocratização dos procedimentos de aprovação e registro, além de instituir mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis"

CcV - Quais os principais pontos práticos da nova legislação que significarão desburocratização de procedimentos – como na aprovação e no registro?
Rodrigo Garcia - A lei nova trouxe um procedimento mínimo para os municípios fazerem. Isso desburocratiza porque evita a necessidade de a cidade emitir lei específica para fazer a sua regularização fundiária. Outro ponto que tornou o processo mais simples, antes a fase registral dos cartórios de registro de imóveis era dividida em quatro fases: demarcação urbanística, registro de projeto de regularização, registro da legitimação de posse e, cinco anos após, uma fase de conversão desse título de posse em propriedade. Agora a fase registral é única com prazo legal de 60 dias para a conclusão dos trabalhos.

CcV - Com base na nova lei, qual a contribuição que os cartórios de imóveis podem dar com o processo de regularização fundiária no Brasil?
Rodrigo Garcia - O poder público estadual tem uma expectativa de uma atuação proativa dos registradores de imóveis no Estado para promover a máxima e efetiva regularização fundiária em tempo hábil, visto que o interesse social está sempre presente no exercício da função pública.

Governo de São Paulo abre consulta pública para **PPP sobre trilhos**

No centro da maior metrópole brasileira, Direito Real de Laje proporcionará o registro de 4.500 moradias sobre estações do metrô

Carlos Petelinkar

Secretário da Habitação do Estado de São Paulo, Rodrigo Garcia, já deu início à utilização da nova Lei em projeto do Governo paulista

Além de beneficiar a população mais carente, o Direito de Laje também pode ser benéfico para os programas de habitação promovidos pelos governos federal, estadual e municipal. Na cidade de São Paulo, por exemplo, o Governo do Estado já planeja a construção de empreendimentos imobiliários na parte superior das estações da CPTM.

"Essa é uma grande inovação. Que é construir apartamentos em cima dos trilhos da cidade de São Paulo. Essa já é uma iniciativa comum no mundo. Você vai para Nova York, por exemplo, na Penn Station, o metrô passa embaixo e os apartamentos ficam em cima. Como também acontece em Paris, Amsterdam e em várias cidades do mundo é comum se aproveitar o espaço aéreo das estações e dos trilhos e construir apartamentos. Você está do lado do transporte coletivo de massa, enfim. E hoje a engenharia já solucionou todos os problemas, como os acústicos, que uma obra dessas tem, diz o secretário da Habitação do Estado de São Paulo, Rodrigo Garcia.

"Vamos começar essa Parceria Público-Privada nos trilhos por três estações grandes da cidade. Aí entra o Direito de Laje previsto na nova lei e o direito real de uso perpétuo, que serão instrumentos fundamentais para que viabilizemos o financiamento desses empreendimentos na cidade de São Paulo. Para quem vive em uma metrópole como São Paulo, sabe da dificuldade do espaço urbano dos terrenos, poder utilizar parte dos trilhos que cortam a cidade para a construção de habitação com base no Direito de Laje para construção de comércio é fundamental", completou Garcia.

Inicialmente, a ideia da PPP era criar 7 mil unidades habitacionais em áreas remanescentes e acima das estações Brás, Bresser e Belém do Metrô. Entretanto, após a realização da audiência pública, em fevereiro de 2016, e com a evolução dos estudos de viabilidade e o encaminhamento das negociações com o Metrô e a CPTM – Companhia Paulista de Trens Metropolitanos, a PPP dos Trilhos evoluiu e se consolidou.

O edital se concentra em um megaempreendimento a ser erguido nos arredores da estação Belém do Metrô e sobre os trilhos. Ao invés de 7 mil unidades distribuídas em três localidades, a PPP propiciará a construção de 4.556 moradias em somente um grande empreendimento. A área original, de 69 mil m², dará origem a uma área total construída cinco vezes maior, de 372 mil m².

> "Aí entra o Direito de Laje previsto na nova lei e o direito real de uso perpétuo, que serão instrumentos fundamentais para que viabilizemos o financiamento desses empreendimentos na cidade de São Paulo"
>
> **Rodrigo Garcia,**
> **secretário da Habitação do Estado de São Paulo**

JM Pereira

Lançamento do projeto foi realizado pelo Governador Geraldo Alckmin no Palácio dos Bandeirantes

"Foram meses e meses de estudos pela nossa equipe técnica e agora estamos dando os últimos passos com a consulta pública. Pretendemos publicar o cadastro no primeiro trimestre de 2018. Esta intervenção em cima dos trilhos melhorará a qualidade de vida de muitos trabalhadores", explica o secretário da Habitação do Estado de São Paulo, Rodrigo Garcia.

A PPP vai conciliar a entrega de unidades habitacionais de interesse social para o adensamento populacional do Centro Expandido da cidade e à requalificação dos espaços públicos, visando ao desenvolvimento urbano de acordo com o Plano Diretor Estratégico da Capital. Os projetos dela decorrentes buscam trazer o que há de mais bem-sucedido no mundo para a recuperação de áreas degradadas e a otimização dos espaços urbanos.

EDITAL EM CONSULTA PÚBLICA

As diretrizes do edital estabelecem a construção de 4.556 unidades habitacionais, sendo 3.227 HIS – habitações de interesse social e 1.329 HMP – habitações do mercado popular, totalizando 282 mil m². Além das moradias, o edital prevê a construção de 55 mil m² de áreas comerciais e de serviços, 15 mil m² de estacionamentos e garagens e outros 20 mil m² de equipamentos públicos. Isso sem contar as áreas de uso comum, como a plataforma que servirá de base a todo o empreendimento, passarelas, viários, praças e terminais rodoviários urbanos.

O planejamento tem considerado todas as restrições recomendadas pela necessidade de não interferir na operação diária do Metrô ou da CPTM. Todas as exigências colocadas pelas empresas foram contempladas, com rigor e margem, para que o projeto venha a contribuir para o desenvolvimento da ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana do Belém, sem causar interferência à operação da malha metroferroviária paulista.

INVESTIMENTO E RECEITAS

O valor do investimento total a cargo do setor privado no empreendimento é de R$ 1,4 bilhão para entrega dentro do prazo estipulado pelo edital (sete anos). O concessionário irá realizar o trabalho de pré e pós-ocupação social, manutenção, zeladoria e administração dos condomínios, ao longo dos 30 anos de concessão. Nesse período, ele terá receitas originadas na venda de habitações do mercado popular e exploração das áreas comerciais e de serviços.

PRAZOS

A previsão é que a entrega final do projeto seja concluída em sete anos, sendo que, a partir do 4º ano de execução da obra, iniciam-se as entregas das unidades habitacionais. Os dois primeiros anos, como se trata de uma obra de vanguarda em território nacional, serão dedicados aos projetos e licenciamentos.

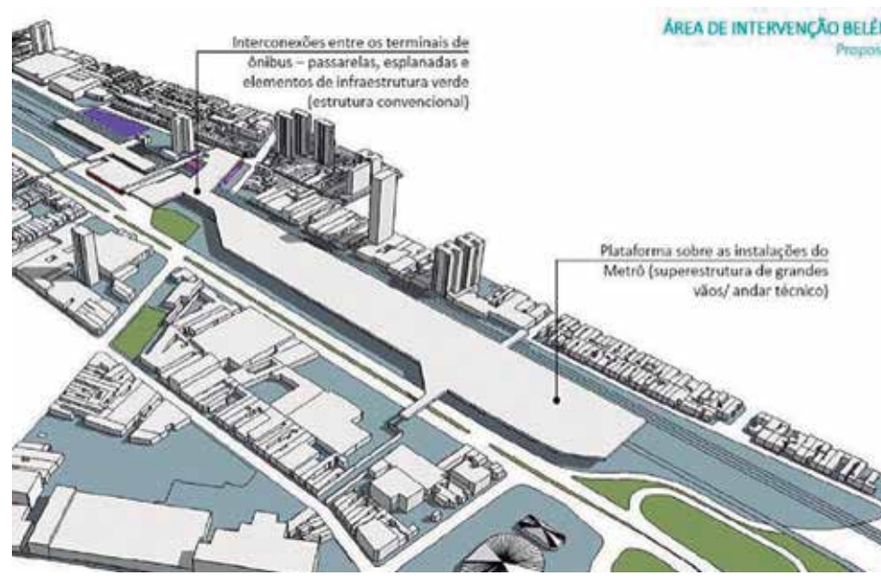
> "Foram meses e meses de estudos pela nossa equipe técnica e agora estamos dando os últimos passos com a consulta pública. Esta intervenção em cima dos trilhos melhorará a qualidade de vida de muitos trabalhadores"
>
> **Rodrigo Garcia,**
> **secretário da Habitação do Estado de São Paulo**

PPP DO CENTRO

A PPP do Centro, em pleno andamento, já entregou as primeiras 126 moradias, em dezembro de 2016, na rua São Caetano. Outros 91 apartamentos, na alameda Glete, estão em fase final para breve entrega. No total, o projeto prevê a entrega de 3.683 unidades, sendo 2.260 unidades de HIS e outras 1.423 unidades de HMP.

O Complexo Júlio Prestes, em frente à Sala São Paulo, é o maior empreendimento em obras da PPP do Centro. As primeiras unidades estão previstas para serem entregues em abril de 2018. As demais serão entregues em fases. Além das 1.202 unidades habitacionais, o Complexo contará com uma creche, a nova sede da Escola de Música Tom Jobim, área de comércio e serviços e um bulevar em continuação à rua Santa Ifigênia.

A parceria também prevê a revitalização da Praça Júlio Prestes, além da restauração do 2º Grupamento do Corpo de Bombeiros existente no local, em fase final de obras. Além disso, estão em elaboração os projetos dos 389 apartamentos que serão construídos em terrenos municipais na rua dos Gusmões e que foram repassados para o Governo do Estado.



Projeto da PPP sobre a estação Belém, que beneficiará trabalhadores por meio do Direito Real de Laje

Salvador registra o primeiro imóvel **com base no Direito de Laje**

Instituída pela nova lei de regularização fundiária, determinação possibilitou a venda de térreo e 1º andar de imóvel separadamente

Em Salvador, na Bahia, viver em lajes é comum entre grande parte da população. Direito ao registro passa a ser mais acessível à população de baixa renda.

Instituído pela nova Lei de Regularização Fundiária (nº 13.465/17), o Direito Real de Laje já teve seu primeiro registro realizado no País. A escritura foi feita no dia 1º de setembro no 7º Tabelionato de Notas de Salvador (BA) e o imóvel registrado no 2º Registro de Imóveis da cidade. Localizado no subdistrito de Santo Antônio, zona urbana de Salvador, o imóvel teve sua parte térrea vendida para uma família e seu 1º andar para outra.

"Esse caso chegou até nós em agosto, por meio de uma corretora de imóveis que estava ajudando uma família a regularizar o seu imóvel. Quando recebi essa solicitação, até neguei a realização, porque pela legislação não era possível vender os andares como unidades autônomas. Mas a nova Lei de Regularização Fundiária tinha acabado de ser publicada como Medida Provisória e, estudando o Direito Real de Laje, instituído dentro da nova legislação, cheguei à conclusão de que o caso em questão se encaixava perfeitamente no Direito de Laje", explicou a tabeliã titular do 7º Tabelionato de Notas de Salvador, Vivian Pereira Lima.

Por conta de uma particularidade da cidade de Salvador – em que a gestão municipal fornece números de IPTU para andares distintos de um mesmo imóvel – a documentação do caso em questão estava em perfeitas condições, com os impostos já tendo sendo recolhidos; e a averbação da construção do segundo pavimento devidamente descrita na matrícula.

"Ao contrário de cidades como São Paulo, em que as famílias costumam ceder os fundos do terreno para que o filho construa sua casa, na cidade de Salvador, até por conta da falta de espaço, as famílias tem o costume de ceder a laje para que os filhos construam suas casas. E como essas famílias nunca são formadas por um filho único, essas construções se tornam verdadeiros prédios", explica Vivian. "As pessoas também tem o costume de vender esses andares para terceiros, porque eles são como

> "Hoje os proprietários destes imóveis têm a possibilidade de ter a regulamentação do Direito de Laje por meio do registro"
>
> **Maurício da Silva Lopes Filho, 2º Registro de Imóveis de Salvador**

apartamentos. Outra peculiaridade é que se você for a Prefeitura de Salvador e falar que mora no segundo andar de uma casa e que quer pagar o seu próprio IPTU, a Prefeitura fornece o número de IPTU específico para esse segundo andar, mesmo sem o registro e o andar não sendo desmembrado. Dessa forma, quando eu pedi para a corretora me trazer a documentação de volta, que daria para fazer o registro, estava tudo perfeito, já tinha os impostos recolhidos, porque a Prefeitura já tinha feito à inscrição municipal para cada andar. E a construção já estava até averbada, o que é bem difícil de acontecer. Era um caso perfeito", afirmou Vivian.

Com relação à emissão do Habite-se, a tabeliã explicou que a Prefeitura de Salvador desenvolveu um novo tipo de documento para esses tipos de casos. Denominado de Termo de Reconhecimento de Edificações Concluídas (TREC), ele substitui o Habite-se em construções menores.

"Houve algumas manifestações contra o pedido do Habite-se para essas construções. Então, a Prefeitura se reuniu com alguns registradores e tabeliães para tentar superar essa situação e criou o chamado TREC. Esse termo vai substituir o Habite-se para construções menores. Mas, ao contrário do Habite-se, nele não se avalia a infraestrutura do imóvel, apenas se fornece um termo constando a existência da construção", explicou a tabeliã.

Como a lei de regularização fundiária era recente, e não existia um modelo de escritura para o Direito de Laje, a tabeliã titular do 7º Tabelionato de Notas de Salvador desenvolveu a minuta de registro da maneira que considerou mais conveniente, contando com a ajuda do registrador do 2º Registro de Imóveis, circunscrição a qual o imóvel pertencia, na finalização do texto.

"Fiquei bastante livre no desenvolvimento da minuta porque não tinha nada a respeito. Como não era propriedade não titulei como compra e venda, mas como uma cessão de direitos. E assim, fui pensando na redação até chegar ao modelo que considerei mais adequado. Quando terminei a minuta, marquei uma reunião com o registrador do 2º Registro de Imóveis, mostrando a forma que eu tinha pensando em fazer. Ele pontuou algumas coisas, e nós também conversamos sobre como seria feito o documento dentro do registro de imóveis. No final, ele concordou que estava tudo certo e que poderia ser feito daquela forma", contou Vivian.

> "A regularização é muito importante, ainda mais para a população mais carente. Essa é uma questão de dignidade da pessoa humana mesmo"
>
> **Vivian Pereira Lima,**
> **7ª Tabeliã de Notas de Salvador**

Para o registrador do 2º Registro de Imóveis de Salvador, Maurício da Silva Lopes Filho, na cidade há um alto índice das habitações sobre a elevação de laje. "Toda a alteração da Lei Federal nº 13.465/17 trouxe a possibilidade, de fato, desses cidadãos que já exerciam o direito dessas construções, regulamentarem esse direito. Hoje os proprietários destes imóveis têm a possibilidade de ter a regulamentação do Direito de Laje por meio do registro", destacou.

A tabeliã ainda destacou a importância da nova regularização fundiária. "Esse caso foi exatamente o que a lei buscou ajudar. E me sinto realizada por ter conseguido auxiliar uma pessoa que antes não poderia regularizar o seu imóvel. Soube, pela corretora que ajudou essa família, que a proprietária do 1º andar se emocionou ao saber que finalmente conseguiria regularizar sua propriedade. A regularização é muito importante, ainda mais para a população mais carente. Essa é uma questão de dignidade da pessoa humana mesmo", concluiu a notária.

Vivian Lima, 7ª tabeliã de Notas de Salvador, viabilizou a primeira regularização imobiliária com base no Direito de Laje

Documentos necessários para a Escritura Pública de compra e venda de Laje

A Lei 13.465/17 trouxe a possibilidade da venda de um dos andares da laje, de forma separada.
Para que a venda possa ser feita, faz-se necessário antes regularizar alguns aspectos:

Requisitos:

1. O imóvel deve possui registro no Cartório de Imóveis – ou seja: deve possuir a Certidão de Matrícula/Ônus, ao menos do terreno;
2. Cada andar da laje deve possui Inscrição Municipal individual – pagar seu próprio IPTU;
3. Os andares/construções devem estar averbados no Registro de Imóveis;

Caso seu imóvel já esteja regularizado desta forma, é possível fazer a venda mediante a apresentação dos seguintes documentos:

Vendedor e Comprador (Pessoa Física)

- RG ou CNH e CPF, inclusive dos cônjuges (trazer cópia e no dia trazer os originais);
- Certidão de Casamento: se casado, separado ou divorciado;
- Certidão de óbito (se o vendedor/comprador for viúvo);
- Pacto antenupcial registrado, se houver (Se o casal for casado sob o regime da comunhão universal, da separação convencional ou participação final dos aquestos, é necessário o prévio registro do pacto antenupcial no cartório de Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges).
- Informar endereço e profissão.

Documentos dos bens imóveis:
Urbano – Casa ou Apartamento:

- Certidão de matrícula (de ônus) ou transcrição atualizada no momento da assinatura da escritura (prazo de 30 dias a partir da data de expedição) – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS;
- Cópia do Carnê de IPTU;
- Informar o valor da compra.

Todos os documentos de identificação das partes deverão estar em perfeitas condições e não poderão estar replastificados.

“Milhares de famílias podem **ser alcançadas pela nova Lei”**

Juiz de Direito em Salvador e respeitado jurista, Pablo Stolze comenta os principais aspectos práticos sobre o novo Direito Real de Laje

“Deve o intérprete, portanto, ficar atento e, sempre que se deparar com situações fáticas decorrentes da existência de relação jurídica de direito material entre o executado e terceiro, com algum tipo de reflexo, mesmo indireto, sobre o bem penhorado, lembrar-se de que os elencos mencionados nos arts. 799, 804 e 889, além de não serem exaustivos, comunicam-se entre si”

Juiz do TJ-BA, Pablo Stolze destaca a importância da atividade extrajudicial para o novo instituto jurídico: “importância suprema”

Convidado a falar no Encontro Nacional de Corregedores Gerais da Justiça realizado em novembro em Salvador, na Bahia, o juiz Pablo Stolze é pós-graduado em Direito Civil pela Fundação Faculdade de Direito da Bahia, tendo obtido nota dez em monografia de conclusão, Pablo Stolze é mestre em Direito Civil pela PUC-SP, tendo obtido nota dez em todos os créditos cursados, nota dez na dissertação, com louvor, e dispensa de todos os créditos para o doutorado.

Foi aprovado em primeiro lugar em concursos para as carreiras de professor substituto e professor do quadro permanente da Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia, e também em primeiro lugar no concurso para juiz do Tribunal de Justiça da Bahia (1999).

É autor e co-autor de várias obras jurídicas, incluindo o Manual de Direito Civil e o Novo Curso de Direito Civil (Saraiva). É professor da Universidade Federal da Bahia e da Rede Jurídica LFG. É professor-Coordenador Científico convidado da Pós-Graduação em Direito Civil do LFG, membro da Academia de Letras Jurídicas da Bahia e da Academia Brasileira de Direito Civil.

CcV - De forma geral, como avalia a importância da instituição do chamado “Direito de Laje”, previsto na Lei nº 13.465/2017?
Pablo Stolze - Sem dúvida, trata-se de um instituto de grande importância social. Imaginemos, a título meramente ilustrativo, o sujeito que constrói um segundo andar em sua casa, e, em seguida, transfere o direito sobre o mesmo, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nessa unidade autônoma. Não se tratando, em verdade, de transferência de “propriedade” - que abrangeria, obviamente, o solo -, este terceiro passa a exercer direito apenas sobre o que se encontra acima da superfície superior da construção original, ou seja, sobre a laje. O mesmo ocorreria se a transferência, mediante pagamento, tivesse por objeto um pavimento construído abaixo do piso da casa, o que é muito comum acontecer em terrenos inclinados: o terceiro passaria a exercer direito apenas sobre o que se encontra abaixo da superfície inferior da construção original. Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia - com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde -, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original de propriedade de outrem. Milhares de famílias podem ser alcançadas pela nova Lei.

CcV - Em sua opinião, um imóvel oriundo do chamado de Direito de Laje pode sofrer usucapião?
Pablo Stolze - Dependendo da circunstância, poderá, até mesmo, operar-se a aquisição do Direito Real de Laje por usucapião, observados os requisitos legais da prescrição aquisitiva. E mesmo que a cessão seja gratuita, a título de comodato, se o cessionário passa a se comportar como titular exclusivo da laje, alterando o seu ‘animus’ e a própria natureza da posse precária até então exercida, poderá, em nosso sentir, consolidar o seu direto sobre a construção sobrelevada (Direito Real de Laje), mediante usucapião, contando-se o prazo de prescrição a partir do momento em que deixa de se comportar como simples comodatário, por aplicação da regra da ‘interversio possessionis’.

“Dependendo da circunstância, poderá, até mesmo, operar-se a aquisição do Direito Real de Laje por usucapião, observados os requisitos legais da prescrição aquisitiva”

CcV - Quais pontos poderiam ser aprimorados na nova legislação, especificamente com relação à proteção dos interesses de terceiros?

Pablo Stolze - Trata-se de uma indagação que exigiria um maior espaço para reflexão. Inicialmente, pontuamos que, na linha de autores como RODRIGO MAZZEI, talvez fosse até desnecessário um regramento autônomo de um novo Direito de Laje, na medida em que o sistema normativo do direito real de superfície poderia atender à necessidade social. De qualquer forma, é ponto superado, pois o legislador optou por um regramento próprio. Um aspecto interessante, que toca ao direito de terceiros, verifica-se no âmbito processual.

CcV – Qual aspecto seria?
Pablo Stolze - No que se refere ao impactos da disciplina do Direito Real de Laje no âmbito processual, houve, infelizmente, inexplicável falha na atuação legislativa. Com efeito, ao constatar que as alterações no texto do CPC se limitaram ao enunciado do artigo 799, o intérprete pode ter a equivocada impressão de que a mudança teria se restringido ao acréscimo de mais duas situações em que há necessidade de intimação de terceiros a respeito da ocorrência da penhora. Sucede que o artigo 799 do CPC integra, em verdade, um conjunto de dispositivos do qual se extrai um significativo complexo de normas voltadas para a proteção dos interesses de terceiros. Esse conjunto é integrado também pelos artigos 804 e 889 do próprio CPC e os elencos de terceiros constantes em tais dispositivos, malgrado amplo, não é exaustivo. Por meio do complexo normativo extraível dos mencionados dispositivos estabelece-se um quadro de cuidados a serem adotados quando a penhora recai sobre bens que, de algum modo, sofrem reflexos de uma eventual relação jurídica mantida entre um terceiro e o executado. Assim, por exemplo, se a penhora recair sobre um bem gravado por hipoteca, o credor hipotecário deve ser intimado da penhora (CPC, art. 799, I) e cientificado, com pelo menos cinco dias úteis de antecedência, a respeito da data marcada para início do leilão (CPC, art. 889, V), caso contrário o ato de alienação será ineficaz em relação a ele (CPC, art. 804, caput). Situação similar ocorre com todos os terceiros mencionados nos três dispositivos, o que conduz o intérprete à clara – e correta – conclusão de que o mesmo elenco de terceiros que devem ser intimados da ocorrência da penhora (CPC, art. 799), também deve ser cientificado a respeito da data designada para início do leilão (CPC, art. 889) e goza da proteção da norma segundo a qual, havendo alienação do bem sem que os mencionados atos de comunicação tenham sido praticados, a alienação será, quanto ao terceiro, ineficaz. É por isso que falhou o legislador: os acréscimos feitos no texto do art. 799 deveriam também ser realizados nos enunciados dos arts. 804 e 889. Não o foram, porém, o que é lamentável. À vista do equívoco cometido, deve o intérprete, portanto, ficar atento e, sempre que se deparar com situações fáticas decorrentes da existência de relação jurídica de direito material entre o executado e terceiro, com algum tipo de reflexo, mesmo indireto, sobre o bem penhorado, lembrar-se de que os elencos mencionados nos arts. 799, 804 e 889, além de não serem exaustivos, comunicam-se entre si.

CcV - Por que o senhor defende que não pode ser aberta matrícula de laje para imóvel que esteja irregular?
Pablo Stolze - Penso que é uma consequência lógica. Considerando-se que, em essência, assim como a superfície, o Direito Real de Laje tem uma natureza derivada, ou seja, decorre da propriedade originária, se esta for irregular, é juridicamente impossível a abertura de matrícula própria. Como "regularizar uma laje" derivada de uma "propriedade ilegal"? Com isso, pode ser que a nova regulamentação da laje incentive políticas públicas de regularização da propriedade, permitindo-se, assim, a legitimação da laje que dela decorre. A prudência registral recomenda este cuidado.

CcV - Como avalia a importância dos cartórios de imóveis para a efetivação deste novo Direito de Laje no Brasil?
Pablo Stolze - Importância suprema. O dedicado trabalho dos Oficiais e Tabeliães concretizará o comando normativo, imprimindo a tão almejada eficácia social que se espera com o novo regramento.

Direito Real de Laje
Finalmente, a Lei!

Por Pablo Stolze e Salomão Viana

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dentre várias providências, disciplinou, em definitivo, o Direito Real de Laje, que, até então, era objeto da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

Cuidaremos, aqui, de passar em revista alguns dos dispositivos do Código Civil que sofreram alterações na sua redação ou foram inseridos no código pela nova lei[1] e, ao final, sempre com os olhos postos nesse recém-nascido direito real, faremos uma breve incursão na Lei de Registros Públicos e no Código de Processo Civil, que também sofreram efeitos decorrentes do novo diploma legal.

O nosso propósito é a elaboração de uma simples resenha, precisa e objetiva, consistente em breves comentários, cotejando-se, quando possível e necessário, a norma anterior com a atual.

Analisemos, pois, algumas importantes novidades.

1. Art. 1.225 do Código Civil.

"Art. 1.225. (...).
XII - a concessão de direito real de uso; e
XIII - a laje."

Os direitos reais, diferentemente dos pessoais ou obrigacionais (a exemplo de um direito de crédito), não podem derivar, direta e exclusivamente, da manifestação volitiva das partes, uma vez que, dentre as suas características, destaca-se a **legalidade**.

E foi exatamente em respeito a essa característica que a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, alterou o texto do art. 1.225 do Código Civil, que apresenta o rol dos direitos reais, para acrescentar, em seu inciso XIII, o direito sobre a laje.

Imaginemos, a título meramente ilustrativo, o sujeito que constrói um segundo andar em sua casa, e, em seguida, transfere o direito sobre o mesmo, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nessa unidade autônoma.

Não se tratando, em verdade, de transferência de "propriedade" - que abrangeria, obviamente, o solo -, este terceiro passa a exercer direito apenas sobre o que se encontra acima da superfície superior da construção original, ou seja, sobre a laje.

O mesmo ocorreria se a transferência, mediante pagamento, tivesse por objeto um pavimento construído abaixo do piso da casa, o que é muito comum acontecer em terrenos inclinados: o terceiro passaria a exercer direito apenas sobre o que se encontra abaixo da superfície inferior da construção original.

Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia - com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde -, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original de propriedade de outrem.

Com justiça, o excelente FLAVIO TARTUCE[2] adverte que o tema já havia sido enfrentado, em doutrina, por grandes autores brasileiros, a exemplo de RODRIGO MAZZEI e RICARDO PEREIRA LIRA.

2. Art. 1.510-A, "caput", do Código Civil.

"Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo".

Houve, aqui, manifesto aprimoramento, em relação ao texto da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

Efetivamente, do texto anterior, que não era preciso, extraía-se a definição do Direito de Laje como uma "possibilidade de coexistência".

Com efeito, não se afigura adequado conceituar um direito real como uma "possibilidade".

Nesse sentido, com razão, já disparava uma flecha crítica OTAVIO LUIZ RODRIGUES JR.:
"Especificamente quanto ao Código Civil, o artigo 25 da MP 759, de 2016, alterou a redação do artigo 1.225 do código, ao incluir o inciso XIII, que institui a 'laje' como novo direito real. A laje é definida no novo artigo 1.510-A, de um modo extremamente atécnico. A laje é um direito real que 'consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo'. Um direito que é uma possibilidade! Trata-se de uma nova categoria, a qual se recomenda ao estudo nos cursos de Filosofia"[3].

Note-se, ainda, que o legislador admitiu, expressamente, que este direito poderá ser constituído acima ou abaixo do imóvel, denominado de "construção-base".

Poderá, pois, haver, a constituição da laje acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior da construção-base, o que vai ao encontro da função social.

3. Art. 1.510-A, §§ 3º e 4º, do Código Civil.

"§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.
§ 4º, "A instituição do Direito Real de Laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas"

O texto do § 3º permite estabelecer uma dianose diferencial entre o direito de propriedade e o Direito Real de Laje.

Observe-se que, assim como se dá com a superfície - e anteriormente com a enfiteuse - o Direito de Laje é de ampla dimensão, compreendendo quase todos os poderes inerentes à propriedade, como usar, gozar e dispor.

Mas não poderá, o titular da laje, pretender "reivindicar" o imóvel ou exercer direito de sequela, eis que tais poderes emanam apenas do direito de propriedade.

Com isso, por óbvio, não se pode concluir que esteja, o titular da laje, impedido de lançar mão de interditos possessórios.

Outra diferença para a propriedade, especialmente na modalidade de condomínio, é que não há, na laje, direito projetado sobre "áreas comuns", como jardim e quintal.

É o que se depreende do enunciado do § 4º:
"A instituição do Direito Real de Laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou participação proporcional em áreas já edificadas".

Vale salientar ainda que o novo diploma não faz menção, para a caracterização da laje, aos requisitos "isolamento funcional e acesso independente", como estava previsto na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

Compreendemos não se exigir mais a exclusividade de acesso, pois, em inúmeros casos, mormente em áreas economicamente menos desenvolvidas, a via de acesso é, comumente, compartilhada.

Todavia, o Direito de Laje pressupõe, em nosso sentir, em perspectiva funcional, que a unidade esteja isolada da construção original e das eventuais lajes sucessivas, configurando uma célula habitacional distinta, sob pena de se caracterizar como uma mera extensão da propriedade existente.

4. Art. 1.510-A, § 6º, do Código Civil.

"§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo Direito Real de Laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes."

Aparentemente, a norma que se extrai desse texto pôs por terra a restrição prevista na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, que impedia "sobrelevações sucessivas".

"O Direito de Laje pressupõe, em nosso sentir, em perspectiva funcional, que a unidade esteja isolada da construção original e das eventuais lajes sucessivas, configurando uma célula habitacional distinta, sob pena de se caracterizar como uma mera extensão da propriedade existente"

PABLO STOLZE, em estudo sobre o tema, já tecia considerações críticas a respeito da restrição então imposta:
"Além disso, dada a autonomia registral que lhe foi conferida, o § 5º da MP admitiu ainda a alienação da laje: 'as unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local'.

Um ponto, aqui, nos despertou atenção.

Temos certa dúvida quanto ao alcance e constitucionalidade deste dispositivo, na perspectiva do princípio da função social, no que tange à vedação de extensões ou lajes sucessivas.

Uma vez que o legislador cuidou de conceder dignidade legal ao direito sobre a laje, desde que as limitações administrativas e o Plano Diretor sejam respeitados, sobrelevações sucessivas, regularmente edificadas, mereceriam, talvez, o amparo da norma.

Fica o convite à reflexão"[4].

Com isso, serão legitimadas inúmeras situações, existentes nas cidades brasileiras, em que lajes sucessivas foram edificadas ao longo do tempo, umas sobre as outras.
Andou bem, aqui, o legislador.

5. Art. 1.510-C do Código Civil.

"Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direto real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção -base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato:
§ 1º São partes que servem a todo o edifício:
I - os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;
II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;
III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e
IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.
§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código".

Não havia dispositivo semelhante na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

Em verdade, posto a laje não se confunda com o regime de condomínio, certas normas, de fato, lhe são aplicáveis, na medida em que o concedente e o beneficiário compartilharão uma mesma estrutura física básica.

"Outra diferença para a propriedade, especialmente na modalidade de condomínio, é que não há, na laje, direito projetado sobre "áreas comuns", como jardim e quintal"

Note-se que o texto normativo faz referência ao "contrato", que de fato, deve ser o fato constitutivo mais comum da laje.

Mas nada impede que o direito seja adquirido por meio da usucapião, como anotou PABLO STOLZE:

"Por fim, interessante serão os reflexos do novo regramento no Direito de Família, na medida em que não é incomum o titular da construção original ceder a unidade sobrelevada a um parente, que passa a exercer direito sobre a unidade autônoma.
Dependendo da circunstância, poderá, até mesmo, operar-se a aquisição do Direito Real de Laje por usucapião, observados os requisitos legais da prescrição aquisitiva.
E mesmo que a cessão seja gratuita, a título de comodato, se o cessionário passa a se comportar como titular exclusivo da laje, alterando o seu 'animus' e a própria natureza da posse precária até então exercida, poderá, em nosso sentir, consolidar o seu direto sobre a construção sobrelevada (Direito Real de Laje), mediante usucapião, contando-se o prazo de prescrição a partir do momento em que deixa de se comportar como simples comodatário, por aplicação da regra da 'interversio possessionis'[5]."

Nessa linha, caso o contrato seja omisso quanto à proporção da despesa ou, como dito, o direito real haja se constituído por usucapião, caberá ao juiz, não havendo composição extrajudicial, fixar o valor a ser pago por cada um dos sujeitos.
Finalmente, no que toca ao art. 249 do Código Civil, mencionado no § 2º supra, escrevem PABLO STOLZE e RODOLFO PAMPLONA FILHO:

"Atento a isso, o Código Civil admite a possibilidade de o fato ser executado por terceiro, havendo recusa ou mora do devedor, nos termos do seu art. 249:
'Art. 249. Se o fato puder ser executado por terceiro, será livre ao credor mandá-lo executar à custa do devedor, havendo recusa ou mora deste, sem prejuízo da indenização cabível.
Parágrafo único. Em caso de urgência, pode o credor, independentemente de autorização judicial, executar

ou mandar executar o fato, sendo depois ressarcido'. Comentando esse dispositivo, concernente às obrigações fungíveis, SILVIO VENOSA pontifica:

'É interessante notar que, no parágrafo único, a novel lei introduz a possibilidade de procedimento de justiça de mão própria, no que andou muito bem. Imagine-se a hipótese de contratação de empresa para fazer a laje de concreto de um prédio, procedimento que requer tempo e época precisos. Caracterizada a recusa e a mora, bem como a urgência, aguardar uma decisão judicial, ainda que liminar, no caso concreto, poderá causar prejuízo de difícil reparação'.

Assim, poderá o credor, independentemente de autorização judicial, contratar terceiro para executar a tarefa, pleiteando, depois, a devida indenização, o que, se já era possível ser admitido no sistema anterior por construção doutrinária, agora se torna norma expressa"[6].

6. Art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos - LRP).

"Art. 176. (...)
§ 9º A instituição do Direito Real de Laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca." (NR)

Quanto à referência a matrícula, contida no texto do § 9º, vimos, linhas acima, que, de acordo com o enunciado do § 3º do art. 1.510-A, do Código Civil, deverá ser aberta uma matrícula própria para o Direito Real de Laje.

A matrícula, em linhas gerais, consiste no primeiro número de registro do imóvel, a sua "numeração de registro original".

Cada nova alienação receberá, por sua vez, novo número de registro, mantendo-se a matrícula original.

Já no que toca à alusão a averbação, lembra CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *"é qualquer anotação feita à margem de um registro, para indicar as alterações ocorridas no imóvel, seja quanto a sua situação física (edificação de uma casa, mudança de nome de rua) seja quanto à situação jurídica do seu proprietário (mudança de solteiro para casado, p. ex.)"*[7].

Nessa linha, o novo § 9º do art. 176 da LRP está em perfeita consonância com o sistema do Código Civil, explicitando, inclusive, a necessidade *"da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca"*, previsão que não estava contida na Medida Provisória anteriormente em vigor.

7. Art. 799 do CPC.

"Art. 799 (...)
X – requerer a intimação do titular da construção-base, além, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o Direito Real de Laje.
XI – requerer a intimação do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base." (NR)

No que se refere ao impactos da disciplina do Direito Real de Laje no âmbito processual, houve, infelizmente, inexplicável falha na atuação legislativa.

Com efeito, ao constatar que as alterações no texto do CPC se limitaram ao enunciado do art. 799, o intérprete pode ter a equivocada impressão de que a mudança teria se restringido ao acréscimo de mais duas situações em que há necessidade de intimação de terceiros a respeito da ocorrência da penhora.

Sucede que o art. 799 do CPC integra, em verdade, um conjunto de dispositivos do qual se extrai um significativo complexo de normas voltadas para a proteção dos interesses de terceiros. Esse conjunto é integrado também pelos arts. 804 e 889 do próprio CPC e os elencos de terceiros constantes em tais dispositivos, malgrado amplo, não é exaustivo.

Por meio do complexo normativo extraível dos mencionados dispositivos estabelece-se um quadro de cuidados a serem adotados quando a penhora recai sobre bens que, de algum modo, sofrem reflexos de uma eventual relação jurídica mantida entre um terceiro e o executado.

Assim, por exemplo, se a penhora recair sobre um bem gravado por hipoteca, o credor hipotecário deve ser intimado da penhora (CPC, art. 799, I) e cientificado, com pelo menos cinco dias úteis de antecedência, a respeito da data marcada para início do leilão (CPC, art. 889, V), caso contrário o ato de alienação será ineficaz em relação a ele (CPC, art. 804, *caput*).

Situação similar ocorre com todos os terceiros mencionados nos três dispositivos, o que conduz o intérprete à clara – e correta – conclusão de que o mesmo elenco de terceiros que devem ser intimados da ocorrência da penhora (CPC, art. 799), também deve ser cientificado a respeito da data designada para início do leilão (CPC, art. 889) e goza da proteção da norma segundo a qual, havendo alienação do bem sem que os mencionados atos de comunicação tenham sido praticados, a alienação será, quanto ao terceiro, ineficaz.

É por isso que falhou o legislador: os acréscimos feitos no texto do art. 799 deveriam também ser realizados nos enunciados dos arts. 804 e 889. Não o foram, porém, o que é lamentável.

À vista do equívoco cometido, deve o intérprete, portanto, ficar atento e, sempre que se deparar com situações fáticas decorrentes da existência de relação jurídica de direito material entre o executado e terceiro, com algum tipo de reflexo, mesmo indireto, sobre o bem penhorado, lembrar-se de que os elencos mencionados nos arts. 799, 804 e 889, além de não serem exaustivos, comunicam-se entre si.

Diante de todo o exposto, não se pode negar que, comparativamente com o que constava na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, a nova Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, promoveu evidente aperfeiçoamento na disciplina do Direito Real de Laje, embora o legislador, especialmente no âmbito processual, houvesse perdido a oportunidade de tornar o nosso sistema mais preciso e equilibrado.

REFERÊNCIAS

1. GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO. Manual de Direito Civil. São Paulo: Saraiva. 2017.
2. GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas - Vol. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016.
3. RODRIGUES JR., Otávio Luiz. Um Ano Longo Demais e os seus Impactos no Direito Civil Contemporâneo, disponível no: http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo acessado em 12 de julho de 2017.
4. STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/54931>.
5. TARTUCE, Flávio. Medida Provisória Introduz o Direito Real de Laje no Código Civil: http://professorflaviotartuce.blogspot.com.br/2016/12/medida-provisoria-introduz-o-direito.html.

Pablo Stolze é juiz de Direito e professor de Direito Civil
Salomão Viana é juiz federal e professor de Direito Processual Civil

[1]O talentoso amigo e civilista FLÁVIO TARTUCE, em seu blog, passa em revista, didaticamente, as alterações provenientes da nova Lei: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/noticias/477452385/resumo-das-principais-alteracoes-da-lei-13465-de-julho-de-2017-impactos-para-o-direito-das-coisas
[2]TARTUCE, Flávio. Medida Provisória Introduz o Direito Real de Laje no Código Civil: http://professorflaviotartuce.blogspot.com.br/2016/12/medida-provisoria-introduz-o-direito.html
[3]RODRIGUES JR., Otávio Luiz. Um Ano Longo Demais e os seus Impactos no Direito Civil Contemporâneo, disponível no: http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo acessado em 12 de julho de 2017.
[4]STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/54931>. Acesso em: 12 jul. 2017.
[5]STOLZE, Pablo, texto citado.
[6]GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO. Manual de Direito Civil. São Paulo: Saraiva. 20-17, pág. 236.
[7]GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas - Vol. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, pág. 309.

Provimento nº 65 do CNJ regulamenta a usucapião extrajudicial no Brasil

O **CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA**, usando de suas atribuições legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a previsão de que, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será processado diretamente no ofício de registro de imóveis (art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP);

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos (Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000);

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO as sugestões colhidas no âmbito da consulta pública realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça e nos autos do Pedido de Providência n. 0007015-88.2016.2.00.0000, em trâmite no Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

Art. 1º Estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP.

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público,nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 1º O procedimento de que trata o caput poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;'

II a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:
   a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
   b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
   c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
   d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
   e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
   f) o valor do imóvel;
   g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

II planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:
   a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
   b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
   c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

V descriçãogeorreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

§ 1º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo.
§ 7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.
§ 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.
§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.
§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.
§ 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.
§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.
§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.
§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Art. 7º Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Art. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.
§ 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail.
§ 2º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.
§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.
§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.
§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.
§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.
§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no caput sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.
§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.
§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.
§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.
§ 9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.
§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.
Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.
§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:
I compromisso ou recibo de compra e venda;
II cessão de direitos e promessa de cessão;
III pré-contrato;
IV proposta de compra;
V reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
VI procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
VII escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
VIII documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.
§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.
§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.
§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.
Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 15. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município

pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.
§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.
§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.
§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Art. 16. Após a notificação prevista no caput do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.
§ 1º O edital de que trata o caput conterá:
I o nome e a qualificação completa do requerente;
II a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
III os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
IV a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
V a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.
§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.
§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o caput deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.
§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.
§ 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.
§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.
§ 3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.
§ 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.
§ 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.
§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.
§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.
§ 3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:
I do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;
II do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;
III de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.
§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.
§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.
§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de habite-se.
§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.
§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão "adquirido por usucapião".

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.
§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.
§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.
Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

Art. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio.

Art. 25. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:
I no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;
II no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.
Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Art. 27. Este provimento entra em vigor na data da sua publicação

Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Nova Lei permite que a **usucapião extrajudicial saia do papel**

Alteração realizada na Lei 13.465/2017 retira obrigatoriedade da anuência do titular para que o registro seja realizado e exclui milhares de processos administrativos do Judiciário

Além de criar diversos institutos para facilitar o acesso a titularização imobiliária da população mais carente, a nova Lei de Regularização Fundiária (nº 13.465/2017) também trouxe mudanças no instituto da usucapião extrajudicial.

A alteração do artigo 216-A do Código de Processo Civil, que dispunha sobre os elementos que deveriam instruir o requerimento da usucapião administrativa, tornou o processo mais viável, uma vez que retirou da norma a obrigatoriedade da anuência do titular do imóvel para que o registro seja realizado.

Antes, a lei dispunha que se a planta não contivesse a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse seria notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em quinze dias, interpretado o seu silêncio como discordância. Na nova legislação, ficou determinado que o silêncio do titular será interpretado como concordância.

"A usucapião extrajudicial que nasceu com o Código de Processo Civil equivocou-se na hora em que limitou a necessidade, por exemplo, de anuência do titular tabular. Na verdade, criou uma escritura com outro nome. Se demandar a análise do titular, então, você está fazendo uma escritura, não uma usucapião. Todas as imperfeições, com todo o respeito a quem escreveu o Código de Processo, a meu sentir, foram superadas pela Lei 13.465/2017", explicou o consultor do Programa Cidade Legal em Regularização Fundiária e membro da Comissão de Mobilidade Urbana e Urbanismo do IASP, Renato Góes.

"Essa foi uma decisão muito acertada. Se não houvesse a mudança, ela continuaria sem produzir nenhum efeito, como até então não vinha produzindo nenhum resultado. Porque essa era uma lei ineficaz, com processos ficando anos na Justiça, sem produção de efeitos", disse o advogado e membro do Instituto de Advogados Brasileiros, Melhim Namen Chalhub.

"Os cartórios de registro de Imóveis geralmente se mostram muito eficientes e dinâmicos em São Paulo. Assim, além dos benefícios próprios da desjudicialização de casos que não envolvem litígios, acredito que os Cartórios estão preparados para atender com a costumeira excelência os cidadãos e reconhecer em um prazo mais razoável a aquisição da propriedade por meio da usucapião extrajudicial. A exigência que havia de anuência expressa dos titulares do domínio do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes tornava impossível o procedimento da usucapião administrativa nos casos, que não são poucos, em que não se consegue localizá-los", também comentou o diretor executivo da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (Itesp), Marco Pilla.

Carlos Petelinkar

A juíza titular da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo falou sobre os benefícios da nova lei: "90% das ações de usucapião não tem qualquer tipo de litígio"

De acordo com a juíza da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Tânia Mara Ahualli, pelo menos 90% das ações de usucapião não tem qualquer tipo de litígio. Dessa forma, a mudança na usucapião extrajudicial é muito importante. "A maioria desses casos é só uma regularização administrativa, não tem porque estar no Judiciário. O juiz, em tese, lida com conflitos de interesse. E não há interesse de conflitos. Há apenas a regularização da propriedade por um procedimento com base na posse. Então seria ótimo que isso passasse para o extrajudicial. Seria muito mais rápido tanto para as partes como para o Judiciário", afirmou.

Os dois primeiros registros de usucapião extrajudicial, após a promulgação da nova Lei, ocorreram em julho na 26ª Vara Cível da Comarca de Recife – Seção B do Tribunal de Justiça do Estado. A primeira ação correspondia a um imóvel urbano de 461,47m² situado no bairro de Água Fria, em Recife, que de acordo com informações do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), "os autores afirmaram ter adquirido o bem por meio de escritura pública de cessão de direitos hereditários, sem que pudessem registrar o título no Registro de Imóveis competente. Alegaram ainda que jamais sofreram qualquer turbação

> "O juiz, em tese, lida com conflitos de interesse. E não há interesse de conflitos. Há apenas a regularização da propriedade por um procedimento com base na posse. Então seria ótimo que isso passasse para o extrajudicial. Seria muito mais rápido tanto para as partes como para o Judiciário"
>
> **Tania Mara Ahualli, juíza titular da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo**

"A usucapião extrajudicial que nasceu com o Código de Processo Civil equivocou-se na hora em que limitou a necessidade, por exemplo, de anuência do titular tabular. Na verdade, criou uma escritura com outro nome"

Renato Góes, consultor do Programa Cidade Legal em Regularização Fundiária e membro da Comissão de Mobilidade Urbana e Urbanismo do IASP

Carlos Petelinkar

O juiz Márcio Evangelista Ferreira da Silva, destaca os avanços possibilitados pela nova modelação da usucapião extrajducial

ou contestação, exercendo posse mansa e pacífica desde o ano de 1998".

Já o segundo caso se trata da posse de um imóvel de 38,18m² também situado no bairro de Água Fria, em Recife. Segundo o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), a autora da ação afirma que "o bem foi adquirido por meio de simples cessão de seu genitor, autor da primeira ação de usucapião, que lhe transmitiu parte de seu terreno, mediante Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos e de Indenização de Benfeitorias e Posse".

REGULAMENTAÇÃO

Para que os procedimentos da usucapião passassem a ser realizados de forma uniforme em todo território nacional, a Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ) editou o Provimento nº 65/2017, regulamentando o instituto de usucapião para todos os tribunais e todas as Corregedorias permanentes.

"A usucapião extrajudicial vai ser aplicada em todo o Brasil e vamos ter que adaptar algumas coisas e regulamentar a sua aplicação", disse Márcio Evangelista Ferreira da Silva, juiz auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça. "Como se trata de um instituto novo, temos que primeiro entendê-lo, ver como vai ser a sua aplicação e diagnosticar os problemas para poder evitar que isso inviabilize a aplicação, destacou.

"A minuta nada mais é do que uma compilação de todas as ideias das associações e das Corregedorias. Alguns provimentos já tinham sido publicados por algumas Corregedorias, então nós juntamos todas as ideias e fizemos uma norma geral abstrata", completou o magistrado.

Diretor do Itesp, Marco Pilla, fala sobre o papel dos cartórios de Imóveis: "os cartórios de registro de Imóveis geralmente se mostram muito eficientes e dinâmicos em São Paulo"

"Além dos benefícios próprios da desjudicialização de casos que não envolvem litígios, acredito que os Cartórios estão preparados para atender com a costumeira excelência os cidadãos e reconhecer em um prazo mais razoável a aquisição da propriedade por meio da usucapião extrajudicial"

Marco Pilla, diretor executivo da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (Itesp)

ONR implementará o **Registro Eletrônico Imobiliário** no País

Entidades entregam ao CNJ proposta do estatuto do Operador Nacional do Registro para efetivação e padronização do sistema de registro eletrônico imobiliário

Além de trazer uma série de inovações para a regularização fundiária no Brasil, a Lei 13.465/2017 também previu a criação do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR). De acordo com a legislação, o procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) devem ser feitos, preferencialmente, por meio eletrônico.

Desta forma, o ONR será responsável por implementar e operar o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) em âmbito nacional, sendo que, as unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal, que integram o SREI, devem ficar vinculadas ao ONR.

"Trabalhamos ao longo dos últimos 20 anos na construção de um sistema de coordenação e de interoperabilidade entre as várias unidades, superando o paradigma tradicional da "atomização registral", substituindo-o por um modelo de "molecularização", em que as partes se coordenam numa relação de cooperação e interdependência sem, contudo, suprimir a singularidade de cada parte", explicou o presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Sérgio Jacomino.

"Desta forma, o ONR não é um organismo centralizador de dados, mas um organismo concebido para dar executividade e efetividade ao modelo de universalização de acesso e interação às unidades de Registro de Imóveis. O Operador se encarregará de instituir o SREI em todo o País, dando-lhe estrutura e consistência", completou.

"O ONR é um órgão para viabilizar o registro eletrônico. Porque nós estamos falando em regularizar milhões e milhões de unidades. E queremos que toda essa regularização seja feita de maneira padronizada, que o procedimento feito nas pequenas cidades seja igual ao das grandes cidades. Para isso, é necessária a utilização dos meios eletrônicos", disse o desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), Marcelo Martins Berthe.

Membro do grupo de trabalho *"Rumos da Política Nacional de Regularização Fundiária"*, que deu origem a Lei, o desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), Antonio Carlos Alves Braga Júnior, afirmou que o ONR foi incluído na nova lei de regularização fundiária com intuito de que os registradores de imóveis possam contar com um regente nacional do SREI.

"Durante a discussão da Medida Provisória, obviamente se entrou no assunto do registro eletrônico. Esse é um tema que vem sendo abordado desde 2009, quando da criação da Lei 11.977/2009, que deu um prazo de cinco anos para implementação do registro eletrônico, mas que já passado esse período, ainda não foi desenvolvido", recordou o desembargador. "O sistema de registro eletrônico é o que deve alavancar não só a regularização fundiária, mas todo o papel do registro de imóveis na nova economia digital. E para que o registro eletrônico se implemente nacionalmente; de forma integrada e com um padrão nacional; era preciso uma estrutura, um órgão de coordenação. Então, o ONR foi incluído na norma com esse propósito. De que os registradores passassem a contar com um regente nacional do SREI", completou.

Carlos Petelinkar

Marcelo Martins Berthe: "queremos que toda essa regularização seja feita de maneira padronizada"

"A Lei 11.977/2009 contém um capítulo sobre registro eletrônico. E dispõe que os oficiais de registros públicos implantariam um sistema de registros eletrônicos. Porém, a Lei não diz como os oficiais se organizariam para implementar o registro eletrônico. Ao considerar que a regularização fundiária seja feita majoritariamente por processo eletrônico, a norma previu uma forma como os registradores se organizariam para implementar o registro eletrônico, que seria por meio do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis", disse o diretor de Tecnologia do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), Flauzilino Araújo dos Santos.

Ainda de acordo com a legislação, os serviços eletrônicos serão disponibilizados, sem ônus, ao Poder Judiciário, Executivo Federal, ao Ministério Público, aos entes públicos previstos nos regimentos de custas e emolumentos dos Estados e do Distrito Federal, e aos órgãos encarregados de investigações criminais, fiscalização tributária e recuperação de ativos. O acesso às informações do SREI pela administração pública federal será feito por meio do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), na forma de regulamento.

> "O ONR é um órgão para viabilizar o registro eletrônico. Porque nós estamos falando em regularizar milhões e milhões de unidades. E queremos que toda essa regularização seja feita de maneira padronizada."
>
> **Marcelo Martins Berthe, desembargador do TJ-SP**

A nova legislação ainda colocou a cargo da Corregedoria Nacional de Justiça do Con-

> “Nossa expectativa, com a criação do Estatuto, é de acolher toda a categoria de registradores imobiliários num arco informacional de caráter interdependente, coordenado, projetando o sistema registral para além dos limites físicos das serventias, universalizando o acesso, prestando serviços on-line, interagindo no ambiente dos meios eletrônicos que é marca distintiva do atual estágio das sociedades contemporâneas”
>
> **Sergio Jacomino, presidente do IRIB**

selho Nacional de Justiça à função de agente regulador do ONR e zelo do cumprimento de seu estatuto. No último mês de novembro, a Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR) e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) encaminharam para a Corregedoria Nacional de Justiça uma proposta de Estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico – ONR, que tem como objetivo definir diretrizes sobre a finalidade e atribuições do ONR.

“Neste estatuto reafirmamos o que vimos sustentando há quase uma década. É preciso rememorar o disposto no caput do art. 37 da Lei 11.977/2009 que dispôs que serão os próprios registradores – não os notários, nem a administração pública, nem mesmo o mercado – que receberão, diretamente da lei, o encargo de instituir o sistema de registro eletrônico no País. Tal comando vem confirmado da maneira mais clara e explícita no § 5º do art. 76 da Lei 13.465/2017: as unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal “integram o SREI e ficam vinculadas ao ONR”, destacou Sergio Jacomino.

> “O Governo Federal está se propondo a fazer. Está usando a sua estrutura, seu dinheiro para fazer algo que é de atribuição do registrador de imóveis. Por uma única razão: nada tem sido feito, por isso o ONR é urgente”
>
> **Antônio Carlos Alves Braga Júnior, desembargador do TJ-SP**

“O ponto fundamental do estatuto é este: o ONR vincula todos os registradores imobiliários do País e, sem distinções, integra-os no SREI. Está em nossas mãos o destino do Registro de Imóveis eletrônico do Brasil”, continuou o presidente do IRIB. “Nossa expectativa, com a criação do Estatuto, é de acolher toda a categoria de registradores imobiliários num arco informacional de caráter interdependente, coordenado, projetando o sistema registral para além dos limites físicos das serventias, universalizando o acesso, prestando serviços on-line, interagindo no ambiente dos meios eletrônicos que é marca distintiva do atual estágio das sociedades contemporâneas. Disso depende a administração pública, o mercado e a própria sociedade brasileira”, completou.

ALERTA

Favorável para que os registradores de imóveis sejam os responsáveis por coordenar as normas operacionais do segmento (incluindo o SREI e o ONR), o desembargador Antônio Carlos Alves Braga Júnior ainda afirmou que o atraso na criação do registro eletrônico de imóveis pode se tornar um problema para o setor. Segundo ele, a criação do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter) pela Receita Federal deve ser encarado como um alerta de perigo.

“Hoje, o registro de imóveis ainda é em papel com escrituração em livro e sem padrão nacional. Com isso o registro fica fora da nova economia digital, fora da dinâmica dos negócios digitais. Vejo nisso um risco gigantesco para a atividade, porque cada vez mais, o Governo Federal está se movimentando em busca de melhorias com relação ao tema. E essa deveria ser uma iniciativa do próprio registro de imóveis”, alertou. “O registro de imóveis está atrasado, correndo o risco de ficar superado em termos de modernização. E com isso vai sofrer uma pressão cada vez maior do tipo: “se vocês não fazem outro faz”. A existência do Sinter não é nem um alerta. É todos os sinais vermelhos do perigo. O Governo Federal está se propondo a fazer. Está usando a sua estrutura, seu dinheiro para fazer algo que é de atribuição do registrador de imóveis. Por uma única razão: nada tem sido feito, por isso o ONR é urgente”, ponderou.

Carlos Petelinkar

Sergio Jacomino, presidente do IRIB: “está em nossas mãos o destino do Registro de Imóveis eletrônico do Brasil”

Para o desembargador os perigos vão além. “O registro de imóveis ainda corre um segundo risco, com os próprios agentes da economia, na circulação da riqueza nacional, que podem enxergar na atividade como um entrave que não atende o mercado em termos de agilidade, de eficiência, de fluidez. O atual cenário de regularização fundiária brasileiro é uma situação de insegurança para todos e de perda econômica para o País. A medida que o imóvel não tem documento nenhum, não tem valor de mercado. O valor é muito reduzido e a potencialidade imobiliária se torna muito pequena. Dentro disso, o próprio mercado pode se propor a fazer parcialmente a atividade do registro de imóveis. E isso não é uma possibilidade. Isso é fato, basta ver o que o sistema bancário vem fazendo”, completou. ”O risco não está batendo na porta, ele já arrombou a porta do registro de imóveis. O registro precisa rapidamente estruturar e organizar essa entidade”, concluiu.

Bem-vindo ao

Futuro

Segurança Jurídica
& Tecnologia de Ponta

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Já pensou em ir ao cartório sem sair de casa? Agora isso é realidade

Todos os Registros de Imóveis estão em um único lugar e podem ser acessados pelo Poder Judiciário, Administração Pública, empresas e cidadãos.

A **Central dos Registradores de Imóveis** representa uma nova maneira para a obtenção de certidões, informações e a remessa de escrituras e contratos para os cartórios. E o melhor, **sem intermediários!**

CONHEÇA NOSSOS
SERVIÇOS ONLINE

Certidão Digital
Obtenha certidões de matrículas de imóveis e registros de pactos antenupciais com a mesma validade da certidão em papel e emitida em apenas duas horas.

Acompanhamento Registral Online
Siga cada etapa do registro de seus documentos.

Matrícula Online
Visualize matrículas em tempo real ao custo de um terço de uma certidão. Disponível 24/7.

Pesquisa de Bens
Localize todas as propriedades de uma pessoa física ou jurídica.

Monitor Registral
Saiba das movimentações nas matrículas de imóveis.

Protocolo Eletrônico de Títulos
(e-Protocolo)
Envie eletronicamente escrituras públicas e contratos particulares. Se o documento for enviado em XML o prazo para registro é de apenas cinco dias.

www.registradores.org.br

Sede Administrativa
Rua Maria Paula, 123 - 1° andar - Bela Vista - São Paulo - SP
CEP: 01319-001 / **Fone:** (11) 3107-2531 / **E-mail:** arisp@arisp.com.br

Notariado e o **relevante papel** na proteção do consumidor no comércio digital

Com o crescimento do mercado eletrônico e a necessidade de segurança jurídica no novo ambiente, União Europeia avança no reconhecimento do notário como protagonista na segurança das relações on-line

Por Larissa Luizari
Em Santiago de Compostela, Espanha

A proteção do consumidor no ambiente digital é um tema que vem sendo frequentemente debatido no mundo. Atualmente, 50% da população mundial navega na internet, e a última edição do Painel de Avaliação de Consumidores da Comissão Europeia mostra que ao longo da última década, o número de cidadãos europeus que fazem compras on-line quase dobrou (de 29,7% em 2007 para 55% em 2017).

No Brasil, o comércio eletrônico, no ano de 2016, totalizou 44,4 bilhões de reais, alta de 7,4% em relação a 2015. A expectativa para o segundo semestre de 2017 é que o crescimento nominal tenha sido de 10%, de acordo com informações da Câmera Brasileira de Comércio Eletrônico (Câmara e-net).

Diante deste cenário, o notariado é um dos atores que tem sido convidado a apresentar soluções que garantam segurança jurídica no ambiente digital e, com isso, o aumento da confiança do consumidor nesse mercado. O tema foi debatido durante o **4º Congresso do Notariado Europeu**, realizado na cidade espanhola de Santiago de Compostela, entre os dias 5 e 7 de outubro. Estima-se que o comércio eletrônico da Europa tenha superado os 500 bilhões de euros em 2016, de acordo com o Relatório B2C sobre Comércio Eletrônico, publicado pela Ecommerce Europa.

A Comissão Europeia considera essencial eliminar as diferenças entre o mundo digital e não digital. Nesse sentido, harmonizar os padrões da União Europeia referentes à proteção do consumidor nas negociações on-line tem sido um dos objetivos principais de estudo do órgão.

Dessa forma, por serem os notários delegatários de serviço público que cumprem os requisitos de imparcialidade e independência, e a quem é garantida a competência para verificar os contratos privados entre as partes, esses profissionais podem exercer um valioso papel no bom funcionamento do mercado digital, uma vez que oferecem a todas as áreas nas quais atuam, seja herança, assuntos corporativos ou imóveis, os pilares essenciais da segurança jurídica.

No que diz respeito aos contratos on-line, o notariado espanhol apresentou uma proposta para intervir na fase pré-contratual, que tem como objetivo garantir que os termos e condições gerais dos contratos estejam em conformidade com a legislação de consumo da União Europeia (UE). De acordo com a proposta, os notários fornecerão aos consumidores um conselho imparcial sobre as consequências legais e econômicas de suas obrigações contratuais, além da certificação de um "selo de conformidade notarial" postados em todos os contratos on-line que supervisionam. Este selo poderia ser usado pelas empresas como um rótulo de qualidade, o que aumentaria a segurança jurídica e a confiança das negociações realizadas no ambiente digital.

Com isso, notários supririam o gargalo de fiscalização existente no ambiente digital, atuando como importantes agentes fiscalizadores, garantindo que bens e serviços on-line estejam de acordo com os termos e condições estabelecidos previamente por aquele que oferece e por quem consome o serviço. Atualmente, esses termos não são examinados por nenhuma autoridade antes de sua publicação no website para saber se cumprem os altos padrões de proteção ao consumidor estabelecidos pela atual legislação da União Europeia.

Uma vez que o Selo de Conformidade Notarial for configurado, os termos de contrato podem ser enviados para o ofertante com um Código de Verificação Seguro, para que ele possa ser postado na rede. Alternativamente, um link pode ser colocado no site do ofertante, que levará ao site oficial do notariado nacional, mais especificamente para a seção de hospedagem de Termos do Contrato. Assim, consumidores poderão baixar o termos de contrato com o selo, de forma segura e confiável.

De acordo com o vice-chefe da Unidade de Direito do Consumidor e de Mercado da Comissão Europeia, Peter Bischoff-Everding, os notários realizam diariamente inúmeros tipos de contrato, como os imobiliários, de hipoteca, e, por essa razão, têm o conhecimento neces-

"O papel dos notários enfrenta uma mudança importante com a chegada massiva do comércio eletrônico, uma vez que assume a responsabilidade de analisar e melhorar o conteúdo deste tipo de contrato"

Tiina Astola, diretora geral da Justiça e Consumidor da Comissão Europeia

sário para realizar a verificação de cláusulas contratuais, inclusive as cláusulas da legislação europeia, como a Directive on Unfair Contract Terms (Diretiva sobre Termos de Contrato Injusto), permitindo que essas sejam mais claras e transparentes para o consumidor. "Nós vemos na prática que, frequentemente, as regras não são respeitadas, e os notários têm condições para fazer essas negociações respeitarem essa legislação".

Bischoff-Everding acrescenta ainda que a avaliação da Comissão Europeia mostra que a confiança do consumidor no mercado digital tem crescido ao longo da última década. De 2006 a 2016, a confiança nas transações on-line cresceu 62%, o que se deve a melhores regulamentações, direitos claros e também a avanços tecnológicos. A segurança jurídica notarial também foi enaltecida pelo ministro da Justiça da Espanha, Rafael Catalá, para quem não é possível existir uma Europa forte sem um notariado de qualidade que facilite a contratação entre fronteiras. "O notariado europeu tem se caracterizado pela sua preparação e vocação para o serviço".

A diretora geral da Justiça e Consumidor da Comissão Europeia, Tiina Astola, também acredita na importância do notário na construção de um espaço jurídico. "Os notários têm um papel fundamental na hora de estabelecer um sistema jurídico e em processos de criação de empresas. O papel dos notários enfrenta uma mudança importante com a chegada massiva do comércio eletrônico, uma vez que assume a responsabilidade de analisar e melhorar o conteúdo deste tipo de contrato".

Segundo a membro do Comitê de Indústria, Pesquisa e Energia do Parlamento Europeu, Pilar Del Castillo Vera, os notários preenchem os requisitos exigidos pela legislação de proteção dos consumidores. "É um reforço de confiança para o comércio eletrônico. Acredito que a segurança que temos no ambiente não digital deve ser transferida para o ambiente digital, e, dessa forma, o notário pode colaborar para o aumento da confiança nesse ambiente".

Em um mundo onde os consumidores cada vez mais realizam compras pela internet, Ojan Brinkman, presidente da Organização Europeia do Consumidor, destaca que é importante não olhar apenas para os problemas atuais desse mercado, mas também para o futuro para que se possa criar legislação e ferramentas que funcionem dentro de alguns anos. "É importante resgatar a confiança do consumidor", reforça.

No entanto, o professor da Universidade de Barcelona Lorenzo Prates Albentosa acredita que o caminho não está em criar mais legislação e sim garantir a segurança com o trabalho de autoridades eficazes.

O NOTARIADO BRASILEIRO

No Brasil, a segurança digital ainda é um desafio para os negócios efetuados em ambiente eletrônico. As fraudes digitais que estão em constante evolução e, quase sempre, um passo à frente, exigem uma atuação constante tanto de fornecedores como de consumidores, principalmente no investimento que vai além do cumprimento de legislação, exigindo também soluções tecnológicas, estabelecimento de normas e regras de utilização das tecnologias e nas melhores práticas do Direito Digital.

Ferramentas como os certificados digitais para identificação virtual do cidadão por meio da Infraestrutura de Chaves Públicas ICP-Brasil, implementados pelas organizações governamentais e privadas brasileiras, e a implantação da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (Censec), criada pelo Provimento nº18 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e administrada pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB-

"Acredito que a segurança que temos no ambiente não digital deve ser transferida para o ambiente digital e, dessa forma, o notário pode colaborar para o aumento da confiança nesse ambiente"

Pilar Del Castillo Vera,
membro do Comitê de Indústria,
Pesquisa e Energia do Parlamento Europeu

CF), que tem como objetivo gerenciar bancos de dados sobre existência de testamentos, procurações e escrituras públicas de qualquer natureza, inclusive separações, divórcios e inventários lavrados em todos os cartórios do Brasil são vistos como essenciais para garantir a segurança no ambiente digital.

Para o ex-diretor-presidente do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI), órgão do Governo Federal responsável pela implementação da ICP, Renato Martini, o certificado digital é essencial em uma plataforma mais ampla, para cuidar da segurança e ativos computacionais. De acordo com Martini, vários cartórios extrajudiciais já cooperam na difusão da certificação digital no Brasil. "Se estamos no mundo dos bits, todos os segmentos da vida de nosso País devem ir para lá".

Martini acrescenta ainda que uma das vocações mais importantes do notariado é o tratamento de documentos eletrônicos, como assinatura digital, armazenamento seguro com definição técnica de padrões de armazenamento e legibilidade deste acervo, além de sua recuperação a longo prazo, por este ser fiel depositário de informações históricas essenciais. "O Brasil assiste hoje a um fenômeno global que se chama desmaterialização, a tro-

Peter Bischoff-Everding explica que direitos claros contribuem para o aumento da confiança no ambiente digital

"O notariado europeu tem se caracterizado pela sua preparação e vocação para o serviço"

Rafael Catalá, ministro da Justiça da Espanha

"Com a tecnologia podemos adicionar camadas de segurança que permitem uma maior produção de provas no ambiente digital como registros de conexões, geolocalização, autenticação biométrica, além da própria utilização de bancos de dados distribuídos, como a Blockchain"

Márcio Mello Chaves, especialista em Direito Digital

Membro do Comitê de Indústria, Pesquisa e Energia do Parlamento Europeu, Pilar Del Castillo Vera diz que notários preenchem os requisitos exigidos pela legislação de proteção dos consumidores

ca do velho documento em papel pelo documento que realiza todo o seu 'ciclo de vida' de forma digital".

Para o advogado especialista em Direito Digital Márcio Mello Chaves, os notários podem contribuir com esse ambiente com as experiências adquiridas, além do próprio uso da criatividade e da tecnologia no processo de superação de desafios decorrentes de um País com dimensões continentais como o Brasil. "Ao mesmo tempo devem se inspirar nas evoluções de um mercado integrado como o da União Europeia, onde as divisas nacionais são cada vez mais relativizadas nas relações envolvendo o ambiente digital", destaca.

Chaves defende ainda que a tecnologia tem auxiliado na ampliação da proteção do consumidor, antes exclusivamente jurídica, e deve ser usada para complementar o ideal de segurança. "Com ela podemos adicionar camadas de segurança que permitem uma maior produção de provas no ambiente digital como registros de conexões, geolocalização, autenticação biométrica, além da própria utilização de bancos de dados distribuídos, como a Blockchain".

A Blockchain já vem sendo estudada por

"No mercado brasileiro há ofertas no site que **não se concretizam"**

Supervisora do Procon-SP, Patrícia Dias fala dos principais problemas envolvendo o comércio eletrônico no Brasil

O comércio em plataformas digitais no Brasil, acompanhando a tendência mundial, tem crescido cada dia mais, aumentando também o número de problemas envolvendo esse mercado. Neste cenário, o consumidor, parte mais vulnerável, fica entre a facilidade das compras on-lines e o risco de ser lesado por contratos pouco confiáveis, demora ou não entrega de produtos, ou até mesmo golpes de empresas que não existem.

Na Europa, já é possível perceber um movimento para a proteção desses consumidores bem adiantado, com debates entre a União Europeia e órgãos de proteção ao consumidor, buscando a inclusão de profissionais dotados de fé pública, como os tabeliães de notas, na discussão para a busca de soluções baseadas em sua expertise, salvaguardando assim o direito desses consumidores.

Para falar sobre a situação do comércio eletrônico no Brasil, a **Cartórios com Você** entrevistou a supervisora da Diretoria de Programas Especiais do Procon-SP, Patrícia Dias, que conta quais são os principais problemas enfrentados por esses consumidores, quais os prós e contras de notários fornecerem garantia de segurança jurídica a plataformas de comércio digital e como os consumidores podem garantir seus direitos neste ambiente.

"O que percebemos hoje é que no mercado brasileiro há ofertas no site que não se concretizam, seja em razão da quantidade em estoque, seja em razão da não existência do produto"

4º Congresso do Notariado Europeu debate a proteção do consumidor no ambiente digital

Patrícia Dias: "o importante é o acompanhamento do contrato"

CcV - Quais têm sido as principais reclamações dos consumidores que se utilizam do comércio eletrônico?

Patrícia Dias - As principais queixas envolvem não entrega do produto ou demora na entrega. Percebemos que o consumidor entra no site, faz a pesquisa, identifica o melhor preço e faz a transação. Mas depois acontece ou demora na entrega do produto ou não entrega do produto. Dentro deste contexto, temos as compras que existem, que são realizadas em sites consolidados, mas que, devido a uma demanda maior que o número de itens em estoque, não são entregues, pois a plataforma on-line tem um número muito maior de consumidores.

notários e registradores por contribuir com a possibilidade de agregar maior segurança ao registro permanente de informações no meio digital. A tecnologia, que permite registros públicos distribuídos, emergiu como uma solução para o registro de objetos, dispositivos e instrumentos transferíveis.

Baseado nesse argumento, o diretor de comunicação da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Gerson Rolim, acredita ser de suma importância para notários registradores, o alinhamento com a tecnologia Blockchain no intuito de manter sua relevância e importância na economia digital. "O amadurecimento da economia digital consolidou a importância das identidades digitais intermediadas por máquinas e da internet das coisas, que esbarram na dificuldade de comprovação da propriedade, de controle de registros eletrônicos e controle de dispositivos, tanto de origem quanto através do tempo".

Para o diretor de comunicação da Câmera-E.net, Gerson Rolim, se faz necessário que notários e registradores utilizem a tecnologia Blockchain para aprimorar os seus serviços

LEGISLAÇÃO

A proteção do consumidor no ambiente digital tem sido discutida desde a popularização do comércio eletrônico, mas pouco avanço tem sido concretizado. De acordo com Márcio Chaves, ainda existe a dificuldade de fazer valer os direitos, um pouco facilitada com a criação dos Juizados Especiais em 1995, e a possibilidade de aplicação de penalidades administrativas no Procon e na Anatel, mas que ainda demanda tempo e dinheiro em procedimentos que, muitas vezes, o consumidor não tem.

Além do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078 de 1990) e sua regulamentação aplicável ao comércio eletrônico (Decreto 7.962 de 2013), e do Marco Civil da Internet (Lei 12.965 de 2014) e sua regulamentação de 2016 (Decreto 8.771), existem ainda as legislações relacionadas às telecomunicações (Lei 9.472 de 1997), regulamentações da Anatel (Decreto 2.338 de 1997 e demais resoluções) para os direitos relacionados à infraestrutura de acesso à rede, tanto no ambiente residencial quanto no ambiente mobile.

No entanto, o especialista em Direito Digital acredita que a garantia de segurança absoluta, tanto jurídica quanto tecnológica, deve ser vista como um ideal. "Por mais que tenhamos procedimentos facilitados para o consumidor exigir seus direitos, temos em contrapartida o impacto dessas facilidades usadas por pessoas de má-fé no fornecimento de produtos e

CcV – E quais são os principais golpes enfrentados neste mercado?
Patrícia Dias - Com relação a golpes, normalmente são sites *fakes*. Por exemplo, o consumidor entra no site, faz a transação e de repente o site some, ou ainda que exista, todos os meios de comunicação que constam nele não funcionam. Justamente por conta dessa questão, no site do Procon, nós desenvolvemos, há alguns anos, uma lista de sites não recomendados. Esta lista tem mais de 200 endereços. São sites que, com certeza, após a compra, o consumidor não vai conseguir localizar e ter sua encomenda entregue. Nós temos até uma certa dificuldade, porque quando tentamos localizar no registro BR, o site não existe mais; mandamos localização e volta como não existente. Temos uma equipe de fiscalização que vai até o local, e o lugar já está alugado.

CcV - Como prevenir este tipo de ação e garantir a segurança dos consumidores?
Patrícia Dias - A orientação do Procon aos consumidores é sempre, primeiro, verificar a idoneidade do site, entrar no cadastro de reclamações do Procon e verificar quais são os principais problemas que ele apresenta. Também orientamos a entrar no cadastro de reclamações e ver se aquela empresa tem problemas, porque pode ser um site que tem demora de entrega ou não entrega, ou até entrega de produto com defeito. Além disso, é importante, ao fazer a pesquisa de preço, conferir se a diferença não é muito grande, se for muito díspar do que tem sido apresentado no mercado é para desconfiar, provavelmente é golpe.

CcV – Os termos e condições podem proteger ou prejudicar ou consumidor caso não sejam avaliados com cuidado?
Patrícia Dias - Os termos e condições são para operar a plataforma. Agora, quando o cliente entra em um site e faz uma compra, todas as transações realizadas durante o processo devem ser salvas. É importante dar um print na tela, porque a partir do momento que o consumidor entra no site e vê o anúncio do produto, aquilo é uma oferta, e a oferta para o Direito do Consumidor é considerada um pré-contrato. Ou seja, o site cria um atrativo para o consumidor, que vai fazer todas as transações por conta da oferta que foi vista. Seja pelo va-

"As entidades responsáveis têm de ter muita certeza daquilo que está sendo realizado, porque estarão avalizando e indicando um terceiro, no sentido de garantir que ele tem boas práticas no mercado. E qualquer intercorrência, o responsável acaba sendo associado àquela imagem negativa"

"Nós vemos na prática que, frequentemente, as regras não são respeitadas, e os notários têm condições para fazer essas negociações respeitarem essa legislação"

Peter Bischoff-Everding, vice-chefe da Unidade de Direito do Consumidor e de Mercado da Comissão Europeia

serviços, tanto para limitar a oferta, por exemplo de local de entrega de bens, quanto para aumentar o custo final para o consumidor".

Para Renato Martini, o maior desafio do País para entrar na sociedade da informação é a identificação inequívoca de pessoas e empresas, dada a falência da identificação civil no País. "Como estamos no mundo das redes, esta identificação tem que ser e já nascer digital", explica.

O ex-presidente do ITI acredita que o conjunto de regramentos do Brasil é suficiente para enfrentar o desafio do ambiente digital, e que os ajustes são feitos na medida do tempo e das necessidades coletivas, uma vez que a norma é sempre posterior aos fatos, à vida coletiva. "O ordenamento jurídico do País se ajusta com o tempo e conforme às necessida-

lor, seja pelo diferencial do produto. Por isso é muito importante que o consumidor se resguarde de seus direitos guardando papel, pois se houver qualquer problema de produto que não foi entregue, ou entregue diferente daquilo que foi anunciado, é possível indicar para o fornecedor e reivindicar seus direitos.

CcV - Há muitos registros de golpes contra o consumidor no ambiente on-line? Há uma compilação desses números?
Patrícia Dias - Em 2016, o Procon atendeu 37.538 reclamações, que englobam todos os problemas relacionados ao comércio na plataforma eletrônica. Já em 2017, esse número foi de 39.394. A tendência é esse número de reclamações aumentar.

CcV – Como vê a possibilidade de que os notaries atuem na certificação dos contratos on-line envolvendo comércio eletrônico?
Patrícia Dias - Dentro dos principais problemas que nós temos, percebemos que uma das situações existentes é a questão da oferta do produto. Neste caso, o contrato ainda não foi nem celebrado, ainda é um pré-contrato. O que percebemos hoje é que no mercado brasileiro há ofertas no site que não se concretizam, seja em razão da quantidade em estoque, seja em razão da não existência do produto. A proposta seria válida dentro do comércio europeu, dentro das particularidades que ele tem.

CcV – Quais questões teriam que ser avaliadas neste contexto?
Patrícia Dias - É muito preocupante passar um selo para um site, porque o contrato em si pode estar todo redondo, mas aí há duas questões: se ele (contrato) realmente é cumprido, porque os termos dele podem estar corretos, mas não se sabe se ele cumpre as condições da forma que está no contrato; e a segunda é a questão da oferta, que é uma situação pré-contrato, anterior; a oferta do produto que não existe, a oferta do produto que não tem aquelas características. O contrato é estabelecido a partir do momento que o consumidor anui, cumpre com a parte dele na contratação, e já autoriza pagamento do cartão ou envio de boleto. Neste momento, está sendo formalizado o contrato com aquelas condições que foram anunciadas. O contrato pode estar perfeito, mas se a oferta não for cumprida e os termos

"Em 2016, o Procon atendeu 37.538 reclamações, que englobam todos os problemas relacionados ao comércio na plataforma eletrônica. Já em 2017, esse número foi de 39.394. A tendência é esse número de reclamações aumentar"

des factuais. Excesso de legislação é vício e não virtude", acrescenta.

Já para Rolim, atualmente, a principal barreira para o crescimento do e-commerce no Brasil não tem relação com a segurança, e sim com a questão logística, como o alto custo de entrega e prazo. "Podemos afirmar que existem basicamente dois grandes motivos para não termos um sistema de entregas mais eficiente: o primeiro é a malha – rodoviária, ferroviária e hidroviária – muito menor quando comparamos o Brasil com países como os Estados Unidos, por exemplo. E o número limitado de empresas de transporte para oferecer serviços em um País de dimensões continentais como o nosso. Estas duas questões ocasionam um custo logístico elevado e um prazo de entrega mais alongado".

Renato Martini conta que várias serventias extrajudiciais já cooperam na difusão da certificação digital no Brasil

Advogado especialista em Direito Digital, Márcio Mello Chaves acredita que notários, por meio de experiências adquiridas, podem contribuir com a segurança no ambiente digital

O diretor de comunicação da Câmara e-net acredita que a proteção do consumidor on-line é reguladoramente garantida da mesma forma que offline, ou seja, por meio do Código de Defesa do Consumidor, e que não há necessidade de regulação específica para a Economia Digital "A hiper-regulação age na contramão da inovação", diz. "Hoje, os problemas são menos digitais e mais 'analógicos'. Temos boas plataformas e ferramentas técnicas, mas é preciso, ao fim, entregar com agilidade o que se compra", argumenta Renato Martini.

do contrato também não, aí é um problema. Agora, o mais importante de tudo isso é o monitoramento desse selo, para que ele não seja fornecido para um site que cumpre o contrato por um tempo e depois para de cumprir.

CcV – Além da avaliação do contrato, o que mais deveria ser observado?
Patrícia Dias - O acompanhamento também é importante não só para saber se o site está cumprindo o contrato, mas também, antes de fornecer este selo, para verificar as condições de oferta. É necessário verificar como esse site se comporta com relação aos produtos que ele oferta no mercado. Aquilo que ele oferta realmente é entregue? É daquela forma que está sendo ofertada? Teria de ser feito um acompanhamento prévio por um período de tempo. Outra questão seria, as entidades responsáveis têm de ter muita certeza daquilo que está sendo realizado, porque estarão avalizando e indicando um terceiro, no sentido de garantir que ele tem boas práticas no mercado. E qualquer intercorrência, o responsável acaba sendo associado àquela imagem negativa.

CcV - Atualmente o ambiente do comércio digital no Brasil tem uma legislação específica e fiscalização própria?
Patrícia Dias - Para o comércio eletrônico, já temos uma legislação específica, que é o Decreto 7.962/2013, que regulamenta o Código do Consumidor e traz uma série de condições. Por exemplo, como tem de ser a informação, o atendimento, quais os dados que os sites eletrônicos têm de disponibilizar (nome da empresa, endereço, discriminação de preço, condições de oferta etc). É bem exemplificativo, até na questão das contratações e no cumprimento de ofertas. Fora esse Decreto, há uma lei, que é a Lei do Marco Civil da Internet (Lei 12.965/2014), que estabelece os princípios e garantias para o uso da internet no Brasil. E dentro desse Marco é disciplinado o uso da internet, a questão da proteção de dados pessoais. Pois esses dados formam uma série de cadastros que devem ser preservados, pois foram adquiridos através de uma plataforma digital.

CcV – O Marco Civil da Internet é capaz de proteger os dados dos consumidores?
Patrícia Dias - Isso está sendo otimizado enquanto não é aprovada uma legislação específica com relação à proteção de dados. Há um anteprojeto que vem tramitando há seis, oito anos, e a Defesa do Consumidor tem acompanhado.

CcV - Acredita que seja necessária uma regulamentação específica para o ambiente digital ou as regulamentações para o comércio em geral são suficientes?
Patrícia Dias - Acredito que a legislação de proteção de dados é fundamental para a defesa do consumidor, pois o que se percebe é que, para os consumidores que fazem compra em plataforma digital, a grande questão é como seus dados estão sendo trabalhados por essas empresas. Claro que elas (empresas) têm o dever de armazenamento para não ter perda de dados, mas o risco é grande. A exemplo dos últimos acontecimentos de invasão de dados, em determinados sites, de inúmeros consumidores, tanto brasileiros como estrangeiros, e isso é muito perigoso. Então é fundamental ter uma legislação específica.

A Proteção do Consumidor no **Mundo Digital**

Por Orjan Brinkman

Em 2015, a Comissão Europeia adotou uma Estratégia para o Mercado Único Digital que reúne inúmeras iniciativas legislativas, algumas delas dedicadas a temas de consumo, como a proposta de regulamentação sobre o geobloqueio ou as propostas de diretivas relativas ao fornecimento de conteúdos digitais e a compra de bens tangíveis on-line.

Além das inquietudes abordadas por essas iniciativas, diferentes fatores influenciam a decisão do consumidor na hora de comprar pela internet.

As principais preocupações dos consumidores giram em torno de perguntas como: "que posso fazer se as coisas derem errado?"; "como posso recuperar meu dinheiro?". É de se esperar que a recente Diretiva sobre Resolução Alternativa de Litígios (RAL) e a plataforma on-line da Comissão Europeia para a resolução de conflitos sejam úteis para abordar essas questões. No entanto, devemos ter sempre em mente que se trata de sistemas voluntários (os comerciantes não estão obrigados a participar dos mesmos) e que dependerá, em grande medida, da disposição das empresas de participar dos sistemas de RAL.

Outra fonte de preocupação dos consumidores está relacionada com a proteção de dados e a cibersegurança, segundo confirmam as estatísticas da União Europeia: 30% dos pesquisados se preocupam com a possibilidade de seus dados pessoais serem usados indevidamente, e 25% deles com o risco de seus dados de cartão de crédito serem roubados. Devemos restabelecer a confiança do consumidor com relação à coleta e processamento de suas informações pessoais. É fundamental que a Regulamentação Geral de Proteção de Dados (RGPD), que entrará em vigor em meados de maio deste ano, seja devidamente aplicada.

Essa lei reforça os direitos e os princípios existentes em matéria de proteção de dados, e introduz importantes elementos novos, como o direito à portabilidade de dados (mais rígido no que se refere ao consentimento dos consumidores), mecanismos de correção mais estritos etc.

Ojan Brinkman, presidente da Organização Europeia do Consumidor, acredita que é importante criar legislação e ferramentas que funcionem na prática

A União Europeia dispõe de um amplo acervo em matéria de Direito do Consumidor, com um alto nível de proteção. No entanto, lamentavelmente sua aplicação é muito deficiente e fragmentada devido às diferentes prioridades ou recursos das administrações públicas e às opções limitadas para a sua aplicação em âmbito privado.

Em muitos países, as associações de consumidores desempenham um papel fundamental com vistas a garantir que os atores do mercado respeitem os direitos dos consumidores. Através da rede BEUC, a ação coordenada de medidas de execução entre as associações de consumidores da União Europeia é cada vez mais frequente e eficaz.

Foi sugerido que a supervisão do cumprimento dos direitos dos consumidores poderia ser delegada a parceiros privados, como os notários, na forma de contratos padronizados ou mediante um sistema de certificação, como as marcas de confiança.

As organizações de consumidores consideram que os contratos padronizados e as marcas de confiança podem constituir uma ferramenta eficaz para gerar mais confiança entre os consumidores; mas o seu conteúdo deve oferecer direitos que vão além dos requisitos legais. Não devem se limitar a uma mera verificação das obrigações legais dos comerciantes.

"Contratos padronizados e marcas de confiança podem constituir uma ferramenta eficaz (...) mas o seu conteúdo deve oferecer direitos que vão além dos requisitos legais"

Orjan Brinkman é presidente da Organização Europeia dos Consumidores (BEUC) - @beuc

Colégio Notarial do Brasil debate o papel do notariado na **dinamização jurídica dos BRICS**

Em evento internacional em Moscou, entidade destaca o papel do notariado brasileiro e firma acordo de cooperação com o notariado da Rússia

Moscou (Rússia) – No mês de novembro o presidente do Colégio Notarial do Brasil, Paulo Roberto Gaiger Ferreira, falou sobre como a atividade notarial pode contribuir com a dinamização dos instrumentos legais entre os países que compõem os BRICS (Brasil, Rússia, Índia, China e África do Sul) no **IV BRICS Legal Forum 2017**, que foi realizado no hotel Hyatt, em Moscou (Rússia).

Participando do painel *"Cooperação econômica internacional entre os países membros do BRICS: apoio legal de integração ao comércio, tributação e regulamentação aduaneira"*, o presidente destacou os pilares de atuação do notário brasileiro, sua constituição atual e sua contribuição para a dinamização das relações entre os países.

"Os países dos BRICS podem e devem confiar em seus notários para aumentar os negócios entre nossos países. Os notários do Brasil, da Rússia e da China são capazes de ser consultores sobre a legislação de cada País, especialmente o envolvimento do setor de direitos reais, empresas, família e sucessão", disse o presidente.

A seu lado compuseram o painel o presidente da Câmara de Notários da Rússia, Konstantin Korsik, os advogados e professores russos Victor Blazheev, Elena Gracheva, Danil Vinnitskiy, Alexandr Svetlicinii, Svetlana Zaykova, Sergey Shokhin, dos indianos Amarjit Singh Chandhiok, Ramaswamy Parthasarathy e os chineses Li Na e Fan Jian.

"Estou confiante de que esta reunião estabelecerá uma nova era para nossas relações e que os notários do Brasil e da Rússia se envolverão em um trabalho conjunto para desenvolver a economia de nossas nações", finalizou o presidente, que agradeceu ao convite para a participação no Fórum Jurídico e especificou a atual realidade na qual estão inseridos os notários brasileiros.

Paulo Roberto Gaiger Ferreira debate o papel do notário na segurança jurídica nas transações econômicas entre os BRICS

ACORDO DE COOPERAÇÃO

Ainda em Moscou, os presidentes do Colégio Notarial do Brasil (CNB), Paulo Roberto Gaiger Ferreira, e o presidente da Câmara Federal dos Notários da Federação Russa, Konstantin Korsik, assinaram um Termo de Cooperação que guiará as atividades conjuntas que serão realizadas por ambos os notariados com o objetivo de fomentar o desenvolvimento de cooperação jurídica entre os países que compõem os BRICS (Brasil, Rússia, Índia, China e África do Sul).

"Para o Brasil é um grande marco termos firmado este convênio com o notariado russo

Brasil e Rússia firmaram um termo de compromisso para a troca de informações, conhecimentos e a realização de eventos entre os dois países

"Os notários do Brasil, da Rússia e da China são capazes de ser consultores sobre a legislação de cada País, especialmente o envolvimento com a area de Direitos Reais, empresas, família e sucessões"

Paulo Roberto Gaiger Ferreira, presidente do Colégio Notarial do Brasil

e pensamos em colocar em prática o mais breve possível esta cooperação, com o objetivo principal de proporcionarmos um ambiente seguro aos investidores russos que queiram atuar no Brasil, assim como os brasileiros que forem investir na Rússia", disse Gaiger Ferreira, que planeja para o início de 2017 um evento russo brasileiro no País.

O presidente russo expressou seu agradecimento pela participação do Brasil no Fórum dos BRICS e disse que planeja uma intensa cooperação com o objetivo de estreitar as relações entre os dois notariados. "O notariado russo é um notariado jovem, vamos completar 25 anos de nossa legislação e há muito o que desenvolver em parceria com notariados com mais tempo de trabalho", afirmou.

Além do evento no Brasil e da disponibilização de legislação entre os dois países para os notários de ambos, o próximo passo será envolver o notariado chinês nesta relação. "Temos uma grande força na Ásia com a adoção do notariado chinês ao modelo latino e creio que as forças dos BRICS podem ser ainda mais representadas com o envolvimento do notariado chinês", disse.

> "O notariado russo é um notariado jovem, vamos completar 25 anos de nossa legislação, e há muito o que desenvolvermos em parceria com notariados com mais tempo de trabalho"
>
> **Konstantin Korsik, presidente da Câmara Federal de Notários da Rússica**

Segundo o presidente da Academia Notarial Brasileira (ANB), Ubiratan Guimarães, que acompanhou a comitiva brasileira, o notariado brasileiro tem muito a aprender com as competências dos russos. "Principalmente na questão da constituição, alteração e extinção de pessoas jurídicas, e nas escrituras de bens móveis, que são atividades que pouco fazemos no Brasil e que podem ser incrementadas em razão desta parceria", disse.

O acordo prevê expressamente a cooperação mais estreita em áreas do Direito, formação profissional e uso de escritura pública como instrumento do Estado, por meio da realização de seminários sobre assuntos jurídicos – de natureza pública, abertos para representantes de todas as profissões jurídicas, do mundo acadêmico e círculos políticos de ambos os países – e colaboração científica, com a tradução de obras e legislações entre os dois idiomas.

A delegação brasileira contou com a participação do presidente do Colégio Notarial do Brasil, Paulo Roberto Gaiger Ferreira, do presidente da Academia Notarial Brasileira (ANB), Ubiratan Guimarães, e do ex-presidente do Conselho Federal, José Flávio Bueno Fischer.

Recebidos na sede da entidade, no centro de Moscou, tiveram o primeiro encontro com o presidente do notariado russo, Konstantin Korsik no dia 28 de novembro. "É uma alegria e uma honra para o notariado russo terem aceito nosso convite para este encontro e para o Forum", disse Korsik. "Também agradeço a coragem de virem a Moscou em pleno inverno e iniciarem estas tratativas para que tenhamos uma aproximação e uma evolução conjunta para os notariados do Brasil e da Rússia", disse.

> "Temos uma grande força na Ásia com a adoção do modelo de notariado latino pela China e creio que as forças dos BRICS podem ser ainda mais representadas com o envolvimento do notariado chinês"
>
> **Konstantin Korsik, presidente da Câmara Federal de Notários da Rússia**

Ao falar pelo notariado brasileiro, Paulo Roberto Gaiger Ferreira destacou a alegria pelo convite e o interesse em efetivar uma parceria contínua com o notariado russo. "É do maior interesse do Brasil e de seu notariado a aproximação com a Rússia e com as instâncias internacionais, para que possamos demonstrar a importância do notariado para a sociedade e as relações negociais".

Em seguida o presidente Korsik fez uma exposição do panorama atual do notariado russo, que conta hoje com 7.956 notários divididos em 84 Câmaras Regionais que ocupam assento o Conselho Federal. "Desde o início da década de 90, com reforma russa e de seu notariado, passamos a ter as mesmas compe-

Delegação brasileira debateu os termos do acordo entre os países e realizou visita a um notariado em Moscou para conhecer a prática do serviço

tências do modelo do notariado latino, agindo principalmente nas questões testamentárias, de reconhecimento de assinaturas, autenticação, constituição, alteração e extinção de empresas, transferência de bens imóveis – obrigatórias no caso de menores de 16 anos – e de bens móveis, recentemente delegadas pelo Estado", disse.

Segundo o presidente do notariado russo, o Estado tem buscado retomar a necessidade de que todas as escrituras imobiliárias voltem a ser feitas pelos notários "em razão do aumento da criminalidade e fraudes nas transferências imobiliárias", quando da aprovação de uma lei que promoveu a liberalização das transferências. Em 2018 completam-se 25 anos da lei que instituiu o notariado na Rússia.

Na Rússia, todos os notários são obrigatoriamente associados às suas Câmaras Regionais, que por sua vez são responsáveis pela fiscalização das delegações, pela realização de concursos públicos – o candidato deve ser bacharel em Direito, ter estagiado por cinco anos em um Tabelionato e ser cidadão russo –, sendo que a delegação é conferida pelo Ministério da Justiça, órgão máximo no que se refere ao controle da atividade.

"Estamos agora em fase final da implantação de um índice único informatizado para os atos notariais – já realizamos os de alguns atos, como os de testamentos – e cuidamos de toda a parte de seguros relacionada com a atividade dos notários", disse. "Além disso assumimos agora a competência da realização de conciliação e mediação e também a participação do notariado nos processos de inventários, sendo que buscamos ainda a competência na área dos divórcios", completou.

Na sequência, o presidente do Colégio Notarial do Brasil falou sobre a realidade brasileira, a capilaridade dos notários no País, suas competências, momento atual da atividade e a busca por novas atribuições relacionadas à jurisdição voluntária. "Temos muito interesse em efetivar esta parceria e poder levar ao Brasil a experiência que vocês já possuem nas atribuições de escrituras de bens móveis, pessoas jurídicas e mediação e conciliação", afirmou.

Notariado brasileiro deu início à integração entre os países dos BRICS com a participação no Fórum Legal em Moscou, na Rússia

"É do maior interesse do Brasil e de seu notariado a aproximação com a Rússia e com as instâncias internacionais para que possamos demonstrar a importância do notariado para a sociedade e às relações negociais"

Paulo Roberto Gaiger Ferreira, presidente do Colégio Notarial do Brasil

VISITA PRÁTICA

Após a reunião na Câmara de Notários, a delegação brasileira foi convidada a visitar um Tabelionato russo, também localizado no centro de Moscou. Foram recebidos pela notaria Ekaterina Lexakova, que acabara de mudar suas instalações, aproveitando-se de uma recente lei russa que permite aos notários prestar concurso para aquisição de novas propriedades. "Agora estamos em um espaço adequado para atendermos nossos clientes, a comunidade local e ainda crescermos um pouco mais", disse.

Em seguida, a notária apresentou como se dá, na prática, a prestação de serviços em um tabelionato, falando sobre os atos, a questão da responsabilidade civil e penal dos notários e os controles internos. "Temos 708 notários em Moscou, sendo que alguns trabalham mais com empresas, outros mais com os atos de sucessões e o tamanho de cada Tabelionato é avaliado pelo número de colaboradores, sendo que alguns possuem até 25 funcionários, enquanto em outros trabalham o notário e apenas um assistente", disse.

“A integração entre os países BRICS na esfera econômica requer um **apoio jurídico seguro**”

Konstantin Korsik, presidente da Câmara Federal de Notários da Rússia, fala sobre a importância da integração com o notariado brasileiro para a formação de uma base jurídica sólida para a intergração do bloco comercial

Presidente da Câmara Federal de Notários da Rússia, Konstanti Korsik tem buscado a formação de um bloco de integração dos notariados que compõe o bloco comercial dos BRICS (Brasil, Rússia, Índia, China e África do Sul), com o objetivo de trocar experiência e formar uma base jurídica sólida para as transações econômicas entre as nações.

Após receber a delegação do Brasil em Moscou onde firmou-se um acordo de cooperação para a troca de experiências, o presidente do notariado russo recordou o processo de transição do sistema estatal do notariado para o regime privado na Rússia, falou sobre a evolução tecnológica dos sistemas notariais, suas atuais atribuições e como os dois países podem colocar novas ações conjuntas em prática.

CcV - Qual a importância do Termo de Cooperação firmado com o notariado brasileiro?
Konstantin Korsik - O desenvolvimento da cooperação internacional é uma das atividades essenciais da Câmara Federal de Notários. A interação especialmente frutífera do notariado russo se realiza com os nossos colegas do grupo BRICS. O Termo de Cooperação firmado entre a Câmara Federal de Notários, o Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal é um passo significativo para a aproximação das comunidades notariais dos dois países. A parceria com o notariado brasileiro é muito importante para nós, pois é uma oportunidade de trocar a melhor experiência sobre várias questões de atividades notariais.

Konstanti Korsik: “a cooperação entre os notariados de nossos países pode garantir uma contribuição considerável e valiosa para a formação de tal base legal”

“A parceria com o notariado brasileiro é muito importante para nós, pois é uma oportunidade de trocar a melhor experiência sobre várias questões de atividades notariais”

CcV - Como vê a formação de um bloco notarial dos países dos BRICS? Quais seriam as principais iniciativas desta cooperação?
Konstantin Korsik - Certamente, a intensa interação entre os países BRICS na esfera econômica requer um apoio jurídico seguro. A cooperação entre os notariados de nossos países pode garantir uma contribuição considerável e valiosa para a formação de tal base legal. Graças à participação de notários, o volume de negócios da sociedade torna-se estável, criam-se condições transparentes e confortáveis para os cidadãos e as empresas. Tudo isso é muito positivo para o fortalecimento de laços de negócios e sociais entre os países, e é positivo para o aumento do volume de investimentos. Por isso uma das direções mais importantes de cooperação internacional consiste em análise conjunta da prática realmente vital, intercâmbio de experiências em áreas de interesse comum para todos os parceiros, a procura de soluções para problemas comuns. É importante promover tais discussões também ao nível interregional. Quanto a tópicos específicos, posso dar o exemplo do notariado russo para o qual hoje é muito relevante a prática de outros países que respeitam a implementação de TIs no trabalho dos notários. Estamos desenvolvendo ativamente esta direção, estamos dispostos a partilhar a nossa experiência, assim como aprender a prática de sucesso dos nossos colegas de países estrangeiros. A respeito disso são muito úteis os estágios mútuos de notários de países parceiros, a participação regular nos eventos legais icônicos que se realizam nestes países.

CcV - Qual a visão que o notariado russo possui do sistema notarial no Brasil?
Konstantin Korsik - Infelizmente, até esse momento, não tivemos a oportunidade de conhecer profundamente a atual situação da atividade notarial no Brasil. Tenho certeza que daqui algum tempo teremos muitas reuniões conjuntas, muitos projetos e atividades, onde poderemos conhecer mais uns aos outros, comparar as nossas bases legislativas e práticas de aplicação de legislação. Acho que estamos perseguindo os fins comuns: asseguramento de todos os cidadãos de nossos países com o apoio legal de alta qualificação, a manutenção de um adequado nível de qualificação dos quadros que trabalham no sistema do notariado, a introdução de tecnologias avançadas e criação à base delas de serviços convenientes procurados pela sociedade moderna e, em geral, o reforço do papel do notário no volume total de negócios nos nossos países e no mundo.

> "Nessa situação (sistema estatal na Rússia) o notariado estatal não era capaz de realizar a proteção dos direitos e legítimos interesses dos participantes das relações econômicas ao nível correto"

CcV - Como se deu a mudança do notariado russo do sistema socialista para o atual modelo privado? Quais as principais evoluções nestes 25 anos de legislação do notariado russo?
Konstantin Korsik - Na Rússia, a transição do sistema de notários públicos aos notários privados foi relacionado com a transição na década dos anos 90 para a economia de mercado. Nessa situação o notariado estatal não era capaz de realizar a proteção dos direitos e legítimos interesses dos participantes das relações econômicas ao nível correto. Por isso no dia 11 de fevereiro de 1993 foi adotada a Lei Fundamental do Notariado da Federação Russa, que foi posteriormente aprovada pelo Conselho Supremo da Federação Russa nº 4462-1 (a seguir – Lei Fundamental).

CcV - Quais as principais evoluções nestes 25 anos de legislação do notariado russo?
Konstantin Korsik - Durante os últimos 25 anos, desde a reforma organizacional do método de construção do notariado na Rússia, tem ocorrido grandes mudanças sérias e positivas, com as competências dos notários sucessivamente se ampliando. É importante notar que o componente organizacional das atividades notariais ficou estável. Surgiram Câmaras Regionais, assim como a Câmara Federal de Notários (CFN), e foi estabelecida a estreita interação entre elas. A profissão de notário ficou muito prestigiosa, aumentou-se o número de notários, e as filas nos cartórios sumiram. Hoje em dia na Rússia existem só seis cargos de notários de estado, três dos quais estão vagos. Além disso, expandiu-se a interação das Câmaras de Notários com as autoridades públicas, incluindo interação à distância.

CcV – Qual o impacto da tecnologia neste processo de evolução?
Konstantin Korsik - Muito importante para o desenvolvimento do notariado moderno na Rússia foi a introdução das tecnologias digitais. Em 2014 a CFN lançou o Sistema Unificado de Informação do Notariado (SUIN), que organizou a circulação eletrônica de documentos entre notários e órgãos do estado. O sistema inclui vários serviços públicos, por exemplo, o registro de notificações sobre penhores de propriedades móveis e serviço de verificação de procurações o que garante a autenticidade dos documentos atestados pelos notários. Os notários podem igualmente exercer a busca de testamentos utilizando a base única de testamentos do SUIN. A tarefa principal do notariado é garantir a proteção dos direitos e legítimos interesses de cidadãos e empresas. Consoante à Lei Fundamental, os notários têm de regularmente promover a sua qualificação. Além disso, exercendo a prática privada, o notário assume completamente a responsabilidade pelos danos causados por culpa dele à propriedade do cidadão ou empresa, através de suas ações notariais. Existe um sistema de múltiplos estágios de responsabilidade civil do notário. O notário privado é obrigado a celebrar um contrato de seguro de responsabilidade civil para o período de exercício de suas atividades. A companhia de seguros têm de ser credenciada pela Câmara Federal de Notários. Além disso, em caso de insuficiência de fundos, recebidos como reembolso do prejuízo causado por notário conforme o contrato de seguro da responsabilidade civil, têm de ser utilizados os recursos do fundo de compensação da Câmara Federal de Notários. Todas estas medidas visam garantir a qualidade dos serviços notariais.

CcV - Quais são as principais atribuições do notariado na Rússia?
Konstantin Korsik - As atribuições dos notários russos têm sido recentemente consideravelmente alargadas. A lista completa das ações notariais está apresentada no artigo 35 da Lei Fundamental. Posso destacar como principais as seguintes: registro de direitos hereditários; certificação de transações; confirmação da fi-

delidade de cópias de documentos; confirmação da autenticidade de assinatura; atestado de fatos, execução do executivo de inscrição; introdução de dados previstos pela Lei Fundamental no SUIN, etc.

CcV - Como se dá a atuação do notariado nos atos envolvendo empresas? Quais são os atos praticados para este tipo de segmento?
Konstantin Korsik - Os notários russos têm um número considerável de atribuições visando a proteção dos direitos e legítimos interesses dos participantes de relações corporativas, a proteção dos direitos dos proprietários de empresas e dos investidores. Hoje em dia, a legislação civil prevê a certificação obrigatória da maioria das transações e decisões dos órgãos de gestão de entidades jurídicas, por exemplo, transações com quotas de sociedade de responsabilidade limitada, declaração de membro da sociedade sobre a renúncia de uso do direito preferencial de compra de quota ou uma parte de quota no capital social da sociedade, certificação de contratos opcionais, decisão sobre a alteração do capital social. Quando o notário atesta a decisão do órgão de gestão da pessoa jurídica, ele verifica as capacidades da pessoa jurídica, determina a competência do órgão de gestão, presença de quorum e número necessário de votos para a tomada de decisões. A fim de confirmar a composição dos participantes (membros) do órgão de gestão de pessoa jurídica, que foram presentes quando a decisão foi tomada, o notário define a sua personalidade, poderes, e também o direito deles de participar na reunião. Uma ferramenta segura para o pagamentos de transações é a conta de depósito do notário. Nos casos previstos pela lei civil da Federação Russa, assim como pelo acordo entre devedor e credor, o notário aceita como depósito do devedor certos valores de dinheiro e títulos para transferi-los para o credor. Em 1 de julho de 2017, foi acrescentada para a lista de competências da CFN a manutenção da lista de participantes da sociedade de responsabilidade limitada. Para este efeito, o SUIN contêm o registro de listas de participantes de sociedades de responsabilidade limitada. A pedido da sociedade ou de um de seus participantes, o notário introduz neste registro a informação sobre a empresa. As informações do registro sempre estão disponíveis para os sócios da empresa. Assim, estarão sempre garantidos os direitos de proprietários de quotas da sociedade, se alguma coisa acontecer com o diretor-geral da sociedade. É importante sublinhar que cada notário da Rússia tem a responsabilidade patrimonial completa pelas acções levadas a cabo por ele. O sistema de seguro das atividades notariais existente na Rússia é especialmente importante para as relações corporativas. A expansão de poderes do notário no âmbito de empresas contribuiu consideravelmente para a redução do nível de disputas neste ramo.

"Os notários russos têm um número considerável de atribuições visando a proteção dos direitos e legítimos interesses dos participantes de relações corporativas, a proteção dos direitos dos proprietários de empresas e dos investidores"

CcV - Qual a participação notarial nos atos envolvendo a transferência de imóveis?
Konstantin Korsik - A legislação prevê a forma obrigatória para a execução de algumas transações imobiliárias. Por exemplo, de acordo com a lei Federal de 13.07.2015 nº 218-FZ "sobre o registro estatal de imóveis", tais transações compreendem as de alienação da quota no direito de propriedade comum do imóvel; operações relacionadas com a disposição de imóveis em condições de tutela, bem como as transações de alienação de bens imóveis que pertencem a um cidadão de idade menor ou cidadão de capacidades limitadas. Além disso, a Lei Fundamental prevê a possibilidade para o notário de obter em curtos prazos a informação pretendida do Registro Imobiliário Estatal Unificado, assim como submeter os documentos para a inscrição estatal de pessoas jurídicas e empresários individuais. Os procedimentos que mencionei contribuem para reduzir o processo burocrático no registro de transações imobiliárias e também poupam o tempo dos requerentes.

CcV - No Brasil, estão se passando atos antes exclusivos do Poder Judiciário para o notariado – como os inventários e divórcios - O mesmo está ocorrendo na Rússia?
Konstantin Korsik - De acordo com o Direito de Família da Federação Russa, só é possível realizar a dissolução do matrimônio nos órgãos de Registro civil ou no tribunal. A dissolução de casamento é feita no Tribunal em caso de os cônjuges terem filhos menores comuns, em caso de disputa sobre o inventário de bens ou em caso de um dos cônjuges não dar acordo ao divórcio. Os notários russos não podem rescindir casamentos. No entanto, as competências dos notários nas relações de família são bastante significativas. Assim, por exemplo, os notários atestam contratos de casamento, acordos sobre o pagamento de pensão alimentícia, acordos sobre inventário de bens, além disso, passam certificados sobre o direito de propriedade da fração nos bens comuns do casal.

"A expansão de poderes do notário no âmbito de empresas contribuiu consideravelmente para a redução do nível de disputas neste ramo"

CcV - Os notários russos já realizam atos de mediação e conciliação? Como se deu a implantação deste serviço?
Konstantin Korsik - A missão principal do notário consiste em assegurar a proteção dos direitos e legítimos interesses dos cidadãos e pessoas jurídicas por meio das ações notariais. Por meio dos atos notariais, o tabelião verifica a vontade das partes de entrar em acordonotarial, e também lhes explica as consequências das ações notariais. É este o ato de mediação do notário. Além disso, a função do notário como mediador é implementada quando se realizam atividades notariais concretas. Assim, a participação do notário em mediação contribui para a prevenção de litigious e, em caso de sua ocorrência, facilita a sua solução, assim como o processo de fornecimento de prova ao Tribunal devido ao fato de que os atos notariais possuem um vigor particular de prova, permitindo a Corte esclarecer mais claramente a verdadeira vontade das partes. Os atos notariais são menos refutáveis do que os documentos emitidos em uma forma simples escrita.

CcV - Quais benefícios o notariado russo espera obter com a maior aproximação com o notariado brasileiro?
Konstantin Korsik - A assinatura de Acordos de Cooperação sempre apresenta a saída para um novo nível de aproximação entre as comunidades notariais de dois países. Tenho certeza de que nos próximos dois anos conseguiremos construir uma base sólida para uma parceria eficiente de longo prazo. O resultado pode tornar-se em programas conjuntos de educação para notários dos dois países, a realização de reuniões regulares a nível de Administrações do Colégio Notarial do Brasil e da Câmara Federal de Notários, projetos comuns no âmbito da UINL etc.

Leia a íntegra do discurso do presidente do **CNB em Moscou**

"Prezados juristas do mundo todo,

Companheiros,

Primeiramente, eu gostaria de agradecer o gentil convite da Câmara Notarial da Rússia para estar aqui, para começar uma relação entre países que são parecidos em muitos aspectos, os países do BRICS. Foi uma brilhante ideia na qual nós nos envolvemos com entusiasmo. Um agradecimento especial ao presidente Konstantin Korsik, da Câmara Notarial da Rússia por essa iniciativa.

Em sou um notário em São Paulo, Brasil. E presidente do Colégio Notarial do Brasil. É uma grande honra para mim dirigir-lhes algumas palavras sobre nosso sistema jurídico e nossos notários.

O Brasil é uma federação com uma população de 207 milhões de pessoas vivendo na União, em um dos 26 Estados Membros e Distrito Federal. Uma particularidade brasileira: as 5.570 cidades são também parte da Federação Brasileira, e cada um dos três níveis – União, Estados e Cidades – tem os Poderes Executivo e Legislativo. Assim sendo, possuem competências legislativas de acordo com a Constituição. O Poder Judiciário, no entanto, está presente apenas na União e nos Estados Membros; não há Poder Judiciário no âmbito municipal.

Os estados não têm poder para legislar nas leis civis, criminais, tributárias, comerciais e processuais. Apenas a União tem. Portanto, temos códigos nacionais para todos esses assuntos e isso é bom porque nos torna um País grande com uma única legislação. É claro que os estados têm alguns poderes legislativos, mas não a ponto de diminuir a legislação federal.

Em contrapartida, nossos Tribunais de Justiça são demais, muito flexíveis para admitir demandantes. Também devido a um enorme número de litígios, eles estão ficando cada vez mais congestionados com processos. Nós temos hoje, aproximadamente, 80 milhões de processos para serem julgados, de acordo com nosso Conselho Nacional de Jusitça (CNJ).

A Constituição Federal de 1988 estabelece que os serviços notariais e registrais serão exercidos por particulares por meio de delagação do Poder Público, o judicial. Isso é importante para enfatizar, portanto, que não apenas notários, mas também registradores, são privados no Brasil, selecionados por meio de concurso público para uma delegação vitalícia. Em suma, nosso serviço é público, mas realizado de forma privada por profissionais designados do Direito.

A função notarial no Brasil é independente, mas é fiscalizada de perto pelo Poder Judiciário. Nós somos oficiais públicos legais designados pelo Estado para conferir autenticidade a escrituras e contratos jurídicos e para aconselhar e escrever instrumentos para aqueles que precisam do nosso serviço. Essa atuação não tem custos para o Estado, uma vez que apenas aqueles que precisam do serviço pagam as taxas.

Para ser um notário a pessoa deve ter formação em Direito, mais de 18 anos e ser aprovada em um concurso muito difícil. Portanto, nós temos cerca de 8.500 notários nos nossos 26 estados e Distrito Federal e temos mais 3.500 registradores que têm atribuições notariais. No total, nós somos um corpo de 13 mil profissionais por todo o País.

Nos últimos cinco anos, nós temos construído um serviço, um sistema de informação eletrônica notarial chamado Censec. O objetivo é coletar informações sobre todos os atos notariais, para que a sociedade brasileira possa confiar em nosso serviço para registrar e recuperar esses dados. Hoje, a Censec tem mais de 60 milhões de atos informados. Há 13 mil notários conectados fornecendo suas informações. Há também 12 mil autoridades públicas, como juízes e promotores, que usam nossa base de dados para fins da Justiça.

Os países do BRICS podem e devem confiar em seus notários para aumentar os negócios entre nossos países. Os notários do Brasil, da Rússia e da China são capazes de ser consultores sobre a legislação de cada País, especialmente o envolvimento do setor de direitos reais, empresas, família e sucessão.

Eu estou confiante que esse encontro estabelecerá uma nova era para nossas relações, e que os notários do Brasil e Rússia se envolverão em um trabalho conjunto para desenvolver a economia de nossas nações."

Paulo Roberto Gaiger Ferreira
Presidente do Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal

Lei do Protesto brasileira celebra **20 anos** e dinamiza a economia

Lei nº 9.492/1997 instituiu o Protesto de Letras e Títulos no Brasil, estabelecendo novo marco para a recuperação creditícia no País

Por Kauana Mahara

Walter de Faria, diretor-adjunto de Operações da FEBRABAN: "parceria importante com os cartórios de protesto"

> "A busca pelo aperfeiçoamento, aumento da eficiência e agilidade é perene e essa parceria com os cartórios de protestos do País já se provou bem sucedida para todos os setores"
>
> **Walter Tadeu de Faria, diretor-adjunto de Negócios e Operações da Febraban**

Em 2017, a Lei que instituiu o Protesto de Letras e Títulos no Brasil – Lei Federal nº 9.492/1997 – completou 20 anos. Desde então, o País passou a contar com um mecanismo aprimorado e eficiente de formalização e comprovação, com fé-pública, da inadimplência de obrigações estampadas em títulos e documentos por meio dos quais se formaliza uma dívida.

Desde então, nas palavras do professor e mestre em Direito Tributário, Maurício Zockun, "o protesto se mostra como instrumento que se presta a viabilizar a forçosa, a expedita exigência de dívidas impagas, trazendo segurança a credor (que comprova o descumprimento de uma obrigação pecuniária), ao devedor (pois não se poderá atestar o inadimplemento de uma dívida sem que haja título ou documento que lhe dê calço) e, por fim, a terceiros (que saberão como se comportam aqueles com quem pretendem travar relações econômicas)".

Proposto pelo então deputado Augusto Viveiros (PFL/RN), em 5 de setembro de 1995, o Projeto de Lei n° 917/1995 visava uniformizar os procedimentos relativos ao protesto de títulos, letras e documentos para suprir a carência encontrada por profissionais e usuários. "A ideia era atender as necessidades das relações comerciais cada vez mais modernas e que, até então, eram exercidas como na Idade Média", recordou o deputado. "Modernizamos e atualizamos essas relações, acompanhando o desenrolar da economia e substituindo procedimentos que já estavam ultrapassados. Foi uma exigência da globalização, que começou a entrar em voga naqueles anos 90 do século passado, criando-se instrumentos de garantia e segurança jurídica para acompanhar a tendência e, é claro, a história" enfatizou Augusto Viveiros.

Na época, o relator incumbido de proferir o parecer sobre o projeto foi o então deputado federal Regis de Oliveira (PSDB-SP). "Fizeram o pedido para que eu relatasse o projeto de lei e como havia sido corregedor dos cartórios no Estado de São Paulo entendia do assunto e fiz no texto". Para ele, o projeto de lei inicial precisava ser adequado. "A alteração foi sobre a inovação do prazo para extração do protesto e a responsabilidade dos delegados de serviço. Fiz para melhorá-lo e em seguida sustentei sua aprovação de modo que o texto foi aprovado, passando a ser a nova lei dos protestos no País".

Até a aprovação final do projeto, diversos debates aconteceram sobre a matéria e os principais pontos foram quanto à remuneração e o pagamento de emolumentos aos tabeliães, com envolvimento dos deputados Coriolano Sales e Marcelo Deda.

Diversas emendas foram apresentadas durante o delineamento do projeto de lei, mas foi em meados de setembro de 1996 que o Poder Conclusivo nas Comissões (PTCOM) realizou a leitura e a publicação do parecer, encaminhado para a Mesa Diretora da Câmara dos Deputados o texto aprovado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) com as adequações finais. Em novembro do mesmo ano, foi aprovado o texto apresentado pelo relator deputado Nilson Gibson. Após um ano, o projeto foi sancionado, entrando em vigor no dia 10 de setembro de 1997.

> "Cartórios de Protesto certamente terão papel muito relevante na afirmação do "mercado de crédito" no País. Trata-se de mercado que exige parcela de "confiança" que as serventias extrajudiciais estão aptas a oferecer"
>
> **Celso Fernandes Campilongo, professor de Direito da USP e da PUC-SP**

Para o professor de Teoria e Filosofia do Direito das Faculdades de Direito da USP e da PUC-SP, Celso Fernandes Campilongo, o papel do protesto nos próximos anos tende a avançar principalmente em âmbito estadual

“O protesto concede a segurança jurídica indispensável a uma **sociedade moderna**”

Augusto Viveiros, então deputado federal pelo PFL do Rio Grande do Norte, relembra os pontos principais da Lei que instituiu o Protesto de Títulos no Brasil

Autor do projeto de lei que deu origem à Lei Federal nº 9492/1997, o então deputado federal Augusto Carlos Garcia de Viveiros (PFL/RN) iniciou sua vida político-partidária em 1986, ao ingressar no Partido da Frente Liberal (PFL), cujo diretório em seu estado integraria pouco tempo depois. Nas eleições de outubro de 1994, foi eleito deputado federal pela mesma legenda, e assumiu o mandato em fevereiro do ano seguinte.

Em 1999, ocupou o cargo de assessor no Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), em Washington. Em outubro daquele ano, por indicação do ministro do Esporte e Turismo, Rafael Grecca, assumiu a presidência do Instituto Nacional de Desenvolvimento do Desporto (Indesp). Nos últimos anos, Augusto Viveiros assessorou as campanhas de vários candidatos a cargos eletivos. Nesta entrevista à **Cartórios com Você**, o deputado relembra a histórica daquela que viria a ser conhecida como a “Lei Viveiros”.

> “A Lei de Protestos e Títulos rapidamente foi digerida, transformou-se numa das mais modernas do mundo e contra ela não há mais nenhuma consideração contrária”

CcV - Como surgiu a proposição do projeto de lei que deu origem ao Protesto de Títulos no Brasil?

Augusto Viveiros - A ideia era atender às necessidades das relações comerciais cada vez mais modernas, que até então ainda eram exercidas quase como surgiram na Idade Média. Foi o que tentamos fazer, e acho que o fizemos. Modernizamos e atualizamos essas relações, acompanhando o desenrolar da economia e substituindo procedimentos que já estavam ultrapassados. Foi uma exigência da globalização, que começou a entrar em voga naqueles anos 90 do século passado, criando-se instrumentos de garantia e segurança jurídica para acompanhar a tendência e, é claro, a história.

CcV - Quais foram as dificuldades para levar esse projeto de lei adiante? Qual a importância dele?

Augusto Viveiros: com a lei, relações comerciais passaram da Idade Média para a globalização

O Protesto de Títulos no Brasil

1968

Julho
Lei Federal n° 5.474 dispõe sobre as Duplicatas.

1978

Abril
Provimento nº 58/1978 da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, cria o Serviço de Distribuição de Letras e Títulos, para fins de protesto cambiário.

1984

Criação do Serviço Central de Protesto de Títulos (SCPT) em São Paulo/ SP.

1985

Setembro
Lei Federal n° 7.357 dispõe sobre o cheque.

1989

Novembro
Provimento 58/1989 da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo sobre as Normas de Serviço - Cartórios Extrajudiciais. Provimento 27/2013 – Modificou o Capítulo XV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

1995

Setembro
PL n° 917/1995, de autoria do deputado Augusto Viveiros é apresentado ao Plenário da Câmara dos Deputados.

"A ideia era atender às necessidades das relações comerciais cada vez mais modernas, que até então ainda eram exercidas quase como surgiram na Idade Média. Foi o que tentamos fazer, e acho que o fizemos"

Augusto Viveiros - Toda e qualquer mudança, especialmente em regras seculares já enraizadas na história, enfrentam dificuldades. O nosso papel foi o de convencimento, o de explicações. Hoje, passados tantos anos, acho que consegui cumprir essa tarefa até com certo louvor, porque as resistências existentes foram ultrapassadas sem maiores traumas. Aprovado o projeto, a Lei de Protestos e Títulos rapidamente foi digerida, transformou-se numa das mais modernas do mundo e contra ela não há mais nenhuma consideração contrária.

CcV - Qual o papel que teve o Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil, na elaboração e aprovação da referida lei?
Augusto Viveiros - Importantíssimo, indispensável. Concedeu meios e ofereceu subsídios para que levássemos adiante a mudança. Sem ele o trabalho teria sido mais difícil, mais penoso, e certamente muito mais demorado.

CcV – O projeto foi baseado em alguma legislação específica?
Augusto Viveiros - Eu iria além. O projeto, apesar de baseado nas Normais de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, recebeu orientações e sugestões de todo o Brasil. Eu consegui abrir o leque o máximo possível, ouvindo e pesando todas as opiniões que contribuíram com ele.

CcV - Quantas alterações o projeto de lei sofreu até que se tornasse efetivamente lei? Quais foram essas alterações?
Augusto Viveiros - Foram inúmeras, tantas que perdi a conta. Precisaria recorrer aos anais da Câmara para lembrá-las, ressaltá-las. Mas isso é importante, foi importante. Diria mesmo que imprescindível. Ajudou a transformar o projeto numa lei que, se não é perfeita, chega próximo. Porque todos tiveram oportunidade de contribuir.

CcV – Como vê a importância da atividade do protesto para a recuperação de créditos para a Fazenda Estadual?
Augusto Viveiros - Fundamental. Sem a lei que aprovamos lá atrás, a recuperação de créditos seria mais difícil, mais penosa. Isso não acontece mais. Ultrapassamos esse capítulo desnecessário.

CcV - O Governo ainda recupera pouco crédito dos devedores via protesto de CDAs. Por que isso acontece?
Augusto Viveiros - Essa pergunta você deveria fazê-la aos órgãos competentes, que a meu ver, mais de duas décadas passadas, continuam agindo com uma leniência nada produtiva. Quem sabe algum parlamentar não apresente uma lei específica para obrigá-los a agir com maior rapidez e mais inteligência?

CcV - Qual é a grande diferença do protesto para as demais ferramentas de cobrança?
Augusto Viveiros - O protesto concede a segurança jurídica indispensável a uma sociedade moderna, às relações comerciais. As demais ferramentas de cobrança, mesmo legais e constitucionais, não. São mais demoradas, para cumpri-las é preciso um prazo que o empreendedor muitas vezes não tem.

MARCO REGULATÓRIO

"A lei de protestos ajuda no sentido de dar tranquilidade ao mercado em relação ao cumprimento futuro das obrigações assumidas", diz o ex-deputado Regis de Oliveira. "Separa o bom e o mau pagador, identifica os adimplentes contratuais, credenciando-os para assumirem novos débitos, garante o financiador, o emprestador, o banqueiro e os bancos que terão certeza (ou quase) no adimplemento das dívidas", completa.

Ainda segundo Oliveira, a legislação "beneficia o cidadão na medida em que os juros dos empréstimos podem ser mais favoráveis, ajuda a fazer o cadastro positivo (ou negativo) e pacifica o mercado de crédito dando maior segurança nas relações jurídicas."

De acordo com o tabelião de Notas e Protestos de Mauá (SP) e diretor do IEPTB/SP, Thiago Lobo Bianconi, a Lei foi de fundamental importância por ter sido um marco regulamentador do instituto de protesto em todo o território nacional.

"A Lei trouxe uniformização de procedimentos para os tabeliães, regulamentando prazos e aspectos formais do ato notarial, mas também permitiu que os usuários do protesto, credores e devedores, tivessem seus direitos regulamentados e resguardados", disse. "Além disso, a lei foi inovadora em diversos aspectos, tais como a possibilidade de apresentação magnética das indicações das duplicatas e a conservação eletrônica de livros, índices e documentos de protestos, essenciais ao dinamismo do mercado de crédito e à sociedade tecnológica dos tempos atuais".

A instituição da atividade do Protesto de Títulos teve uma relevante contribuição para a economia brasileira, principalmente com "a afirmação de direitos de propriedade, a

1996

Junho
Deputado Regis de Oliveira, relator da proposta na CCJ, oferece parecer favorável à proposta nos termos do substitutivo apresentado pelos deputados Marcelo Deda e Milton Mendes.

Agosto
CCJC aprova por unanimidade o substitutivo e o apensado PL 2150/1996.

Novembro
Aprovação unanime da redação final, oferecida pelo relator, deputado Nilson Gibson.

1997

Setembro
Promulgada a Lei Federal nº 9.492/1997, que define competência, regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida.

1998

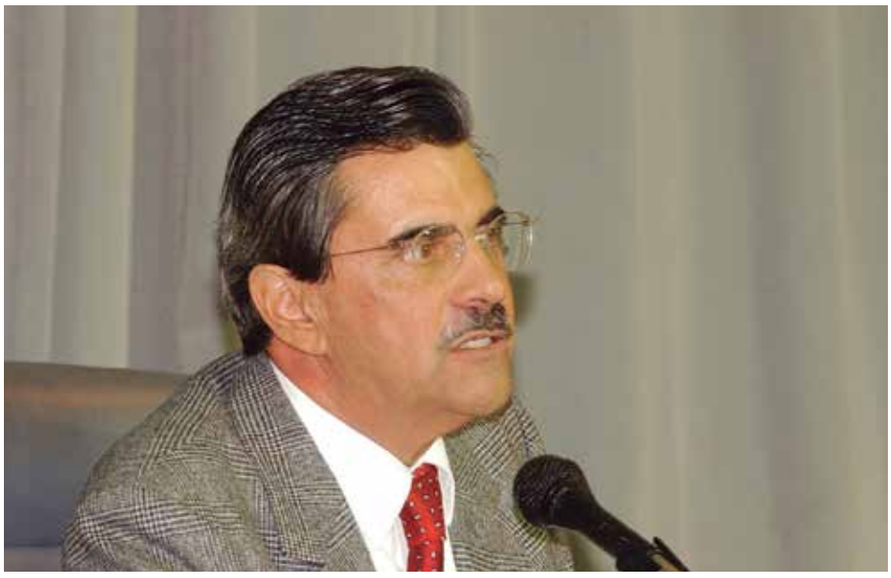
Janeiro
Alterações nos artigos 29 e 31 devido a Medida Provisória nº 1.638, dispondo sobre a simplificação do arquivamento de atos nas Juntas Comerciais e do protesto de título de dívida de microempresas e de empresas de pequeno porte.

1999

Outubro
Alteração da redação da nº 9.492/1997, no artigo do capítulo XI - Das Certidões e Informações do Protesto, dada pela Lei nº 9.841, de modo que os cartórios devem fornecer às entidades representativas da indústria e do comércio ou àquelas vinculadas à proteção do crédito, por exemplo, Serasa e ao SPC, quando solicitada.

"A recente posição do STF sobre o tema, reconhecedora da legitimidade dos protestos de CDAs, tende a expandir ainda mais o recurso a essa técnica jurídica"

Celso Fernandes Campilongo, professor de Direito da USP e da PUC-SP



Regis de Oliveira, deputado federal responsável pelo parecer que culminou na aprovação do projeto que instituiu a Lei do Protesto: "contribuição para o País"

expansão das garantias para o crédito e a consolidação da proteção aos consumidores; as atividades notariais e registrais oferecem aparato institucional para a estabilização de direitos e a promoção da circulação de riquezas. Sem essas bases, seria impossível o crescimento da atividade econômica. São instituições indutoras de eficiências na economia e confiança no ambiente de negócios", explicou Celso Fernandes Campilongo, doutor e professor em Direito.

Para gerar novas oportunidades de negócio, diante da modernização dos meios de comercialização de produtos e serviços, o crédito tem sido o meio propulsor de uma economia contemporânea impulsionada pela geração de renda, empregos e impostos. Bianconi explica ainda que dentre os benefícios da lei, estão à possibilidade de recepção de títulos, escrituração e conservação de acervo de forma eletrônica. "A sociedade, de modo geral, foi beneficiada, na medida em que o protesto é a mais leal das formas de cobrança. A utilização do protesto, como via de cobrança, preserva o vínculo de confiança entre fornecedores e clientes. Pelo protesto é dada a possibilidade do devedor quitar sua dívida perante um Tabelião".

Quanto aos impactos jurídicos, o tabelião explica que "na medida em que a dívida é qualificada, em seu aspecto formal, por um profissional do Direito, ela se solidifica, especialmente com a certeza do recebimento do crédito, repassada pelo tabelião no dia útil seguinte ao recebimento por ele, em caso de pagamento ou da publicidade conferida pelo ato notarial, em caso de não pagamento".

A história do crédito corre paralelamente à do capitalismo e à do direito moderno. "Contratos de mútuo e casas bancárias nascem simultaneamente aos contratos de seguro, aos títulos de crédito e às fórmulas jurídicas de proteção da propriedade e do crédito", explicou Campilongo. Para o professor a calculabilidade econômica e previsibilidade jurídica formam "cara e coroa" da mesma moeda: a economia de mercado. "As técnicas de concessão e garantia de créditos, além de hipotecárias, são também financeiras e assecuratórias. Portanto, os cartórios de protesto

O Protesto de Títulos no Brasil

2001

Agosto
Instituiu-se a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e conferiu valor legal aos documentos eletrônicos produzidos em seu âmbito, por intermédio da Medida Provisória nº 2.200-2/2001.

2002

Janeiro
Alteração na súmula 153 do Supremo Tribunal Federal (STF) com o advento do Código Civil de 2002, modificando a interrupção da prescrição que desde então somente poderá ocorrer por protesto cambial.

Dezembro
Lei nº 11.331, refere-se aos emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, em face das disposições da Lei federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Modificada pela Lei Estadual de São Paulo nº 13.160 de 21 de julho de 2008.

Dezembro
Lei Estadual nº 11.331/2002, institui a postecipação do Protesto no Estado de São Paulo.

2003

Janeiro
Entrada em vigor do novo Código Civil que permitiu o protesto em virtude de inadimplência em condomínios.

percorrem novos caminhos de "purificação" do ambiente negocial, com publicidade e transparência. Desde a Independência, e mesmo antes, esses fatores todos – com as agruras de um contexto de escassez de crédito e instabilidades no reconhecimento e na alocação de direitos de propriedade – agem em conjunto. Os Registros Públicos, de modo geral, podem auxiliar, cada vez mais, na superação desses obstáculos ao crescimento do mercado de crédito no Brasil".

A divulgação das informações de protesto permite que haja uma análise contundente na tomada de decisão de concessão de crédito ou de venda e compra de mercadorias e serviços. "A existência ou inexistência de protesto, por exemplo, é fundamental na composição do score de crédito, na taxa de juros para descontos de duplicatas ou no oferecimento de dilatação de prazo de pagamento", explica Bianconi.

Nos últimos 20 anos, os cidadãos têm se beneficiado na medida em que há um fortalecimento do vínculo entre credor e devedor, isto porque, a Lei do Protesto possibilitou quitar uma dívida tendo plena certeza de sua veracidade, especialmente porque esta foi qualificada por um Tabelião e através de uma intimação real, com aviso de recebimento, valorizando também o credor. Bianconi ressalta: "basta ver a quantidade de ações judiciais que têm como objeto a negativação direta, sem intimação com certificação de recebimento, distribuídas nos tribunais, para se ter uma ideia da segurança proporcionada pelo protesto aos cidadãos".

Com o advento tecnológico e das novas realidades enfrentadas, os tabelionatos de protesto trabalham em comunhão com o avanço, mas, como qualquer outra instituição jurídica, estão sempre em evolução. "Possivelmente, em termos tecnológicos, os maiores desafios dos próximos anos decorrem da revolução na informática: velocidade, confiabilidade e precisão informacional são tão importantes para quem oferece "crédito" quanto para quem o busca", diz Campilongo. "Esse mercado ainda é incipiente no Brasil. Cartórios de Protesto certamente terão papel muito relevante na afirmação do "mercado de crédito" no País. Trata-se de um mercado que exige parcela de "confiança" que as serventias extrajudiciais estão aptas a oferecer", completou Campilongo.

Por consequência, esses avanços implicaram alterações significativas da lei. Para Thiago Bianconi, estão neste cerne a ampliação do rol de documentos protestáveis, "foram inclusos as CDAs, encargos condominiais, contratos e honorários advocatícios; além da criação da CENPROT, que permite aos credores a remessa de títulos a protesto de forma eletrônica, sem intermediários, acompanhar seu andamento, bem como dar anuência eletrônica ao cancelamento de protesto ou a emissão de certidões eletrônicas de protesto" pontuou.

Dentre as vertentes do Protesto de Títulos, estão as Certidões de Dividas Ativas (CDAs) que têm se revelado uma importante atividade de recuperação de créditos para os entes públicos. "As Fazendas Públicas são as maiores beneficiárias do crescente recurso ao protesto de títulos da dívida. Trata-se de ferramenta moralizadora, agilizadora e saneadora das ineficiências de um sistema judicial sobrecarregado, lento e com poucos resultados práticos. As "taxas" de retorno eficazes desses créditos públicos são impressionantes. A recente posição do STF sobre o tema, reconhecedora da legitimidade dos protestos de CDAs, tende a expandir ainda mais o recurso a essa técnica jurídica", explicou Celso Campilongo.

Importante parceira dos cartórios de Protesto, a Federação Brasileira de Bancos (Febraban), também uniformizou os procedimentos de protestos, uma vez que os títulos inadimplentes, frente aos bancos, agora são encaminhados eletronicamente a protesto. Walter Tadeu de Faria, diretor-adjunto de Negócios e Operações da Febraban, explica que ofertar um sistema financeiro eficiente é uma das premissas do trabalho da Federação aliada a tecnologia. "Nesse contexto, a parceria que temos com o Instituto de Estudos de Protestos de Títulos do Brasil e Institutos Estaduais, desenvolvida há anos, é muito importante por permitir avanços de automação do envio de títulos. Nos anos 1990, iniciamos o processo com a troca de disquetes; depois, com o envio automático via Centrais de Remessa de Arquivos Estaduais (CRA's Estaduais) e, mais recentemente, com a CRA Nacional. A busca pelo aperfeiçoamento, aumento da eficiência e agilidade é perene e essa parceria com os cartórios de protestos do País já se provou bem sucedida para todos os setores", disse.

PROTEÇÃO AO CRÉDITO

Entre os diversos progressos ocorridos, desde a instituição da Lei de Protesto, estão a análise da autenticidade da dívida de cobrança, seja ele um título de crédito, um título executivo ou um documento de dívida e, principalmente, se ele está de acordo com os requisitos legais do documento. Deste modo, o tabelionato, que conhece as regras jurídicas, analisa se a dívida está de acordo com a lei, se ela existe e se pode ser concebida da maneira como se apresenta no documento.

O segundo passo do tabelionato é encaminhar uma intimação na forma da lei, cujo ob-

2013

Dezembro
Provimento nº 38/2013 institui a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Tabeliães de Protesto de Títulos **(Cenprot)** no Estado de São Paulo. São criados os módulos:

Central de Remessa de Arquivos **(CRA)**, destinada à recepção de títulos e documentos de dívida eletrônicos, para fins de protesto, enviados pelo Poder Judiciário, Procuradorias, Advogados e apresentantes cadastrados;

Central de Certidões de Protesto **(CERTPROT)**, destinada à recepção de pedidos de certidão de protesto das serventias do Estado de São Paulo;

Central de Informações de Protesto **(CIP)**, que permitiu a consulta eletrônica, pública e gratuita, de informações meramente indicativas da existência ou inexistência de protesto, com indicação do respectivo tabelionato, sem valor de certidão;

2016

Março
Novo Código de Processo Civil **(CPC)** permitiu protesto de certidões judiciais, como as de pensão **alimentícia**.

Novembro
Inclusão do título público, Certidão de Divida Ativa **(CDA)** no rol dos títulos sujeitos a protesto, acrescentado pelo artigo 25 da Lei nº12.767/2012. Lei declarada constitucional pelo STF.

2017

Outubro
Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, nº 2383/2017, autorizou os cartórios a **protestarem contrato de honorários advocatícios**, desde que o advogado declare que tentou, sem sucesso, receber amigavelmente a quantia que alega inadimplida.

jetivo é informar que há um déficit e, prioritariamente, ofertar a oportunidade de quitação da dívida dentro do prazo da lei; "Se o devedor pagar a dívida, o tabelionato repassa o valor. Ou seja, existe a recuperação do crédito e é o que acontece na maioria das vezes", explica Mario Camargo, diretor da Anoreg e Sinoreg de São Paulo.

Somente no caso de não haver pagamento é dada a publicidade, realizada por meio das certidões e informações prestadas às associações, instituições de proteção de crédito e também através da base da central nacional de protesto. "Todo esse arcabouço oferece maior segurança na informação", reforça Mario Camargo.

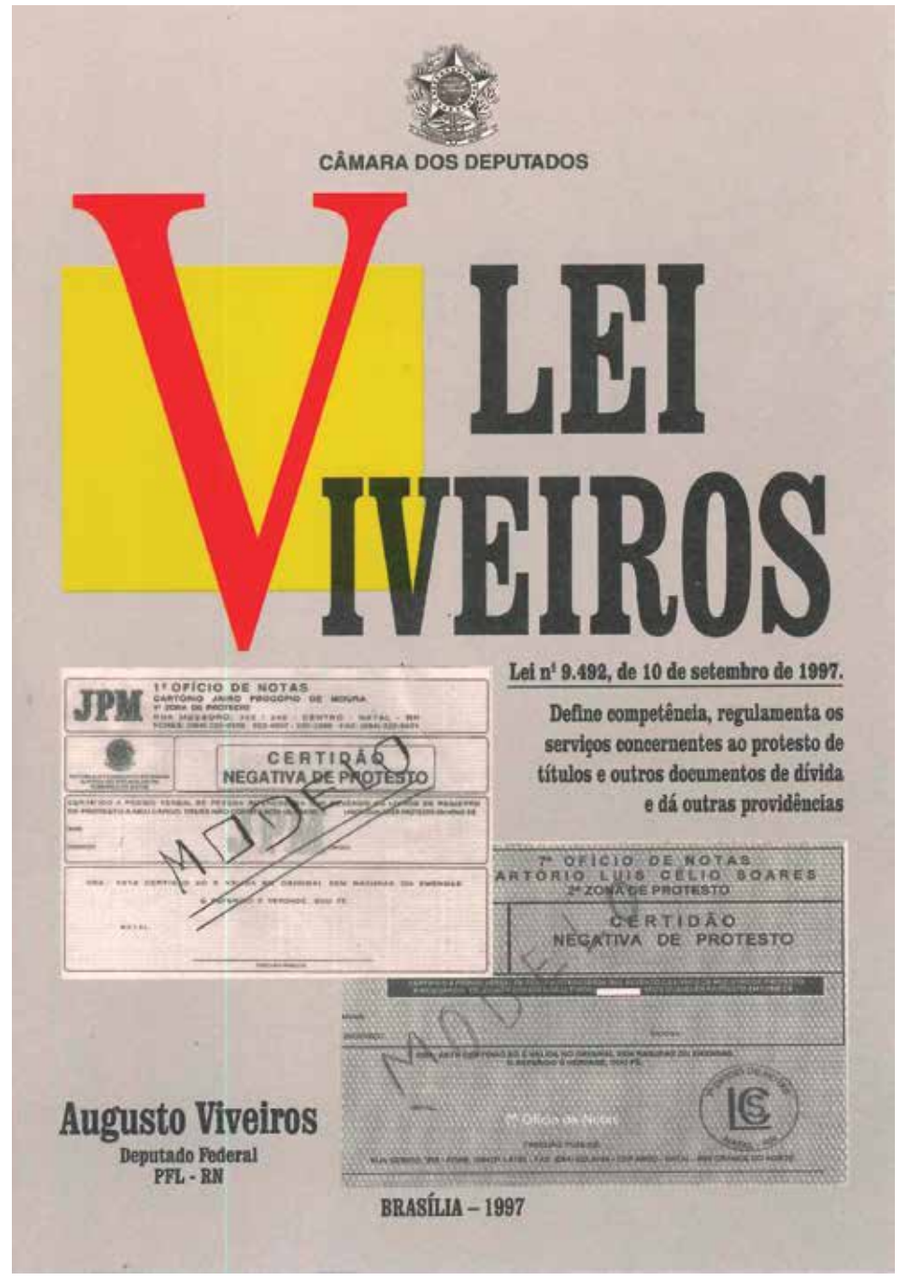
Neste aspecto, existem empresas de proteção ao crédito como, por exemplo, o Serviço Central de Proteção ao Crédito (SCPC), a Associação Comercial de São Paulo (ACSP), Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundos do Banco Central (CCF), Serasa Experian e o Serviço de Proteção ao Crédito (SPC). Conhecidos como birôs de crédito, essas protetoras de créditos não são exatamente como concorrentes dos cartórios de protesto, mas "embora os serviços sejam, para um leigo, semelhantes ao serviço de protesto, não são", explica Mario Camargo.

Neste âmbito de discussão, Celso Campilongo comentou também que "a fé pública, a imparcialidade, a regulação e o controle direto da atividade pelo Judiciário e, em suma, o tipo de delegação constitucional dos cartórios fazem de suas atividades um "produto" que não "compete", em termos econômicos, e não se equipara funcionalmente, em termos jurídicos, aos "birôs de crédito". São 'mercados, serviços e produtos' completamente diversos, com 'vantagens competitivas', em favor dos cartórios de protestos, de enorme relevância jurídica e econômica".

A concessão e recuperação de créditos no País, especialmente nos últimos anos, "é dada a condensação de uma posição de neutralidade cada vez mais notória diante da relação entre credores e devedores, os cartórios de protesto ganharam reconhecimento que, por óbvias razões, outras entidades, ainda que igualmente relevantes, não conquistaram. Basta que se examine o conjunto de polêmicas, inclusive judiciais, que cercam órgãos como o SPC e o Serasa, por exemplo", explica Campilongo. Neste aspecto ele também pontua que a transparência de informações reduz assimetrias e, consequentemente, diminui custos de acesso ao crédito "isso fortalece a posição daqueles que possuem histórico positivo junto aos órgãos que conferem crédito, sejam eles bancos, comerciantes ou mesmo o setor público".

Ao usar os chamados serviços de negativação "o credor fica mais sujeito a ações judiciais, porque essas empresas podem negativar qualquer coisa, mesmo não sendo verificada. Já no tabelionato, se o processo não estiver de acordo com os termos da lei, recusa-se o protesto", ressalta Mario Camargo.

Em essência, caberia a essas empresas de proteção ao crédito apenas utilizar as informações do protesto e outras informações para analisar o crédito através do *scor*. "Neste ponto, acredito que há espaço para convivência



entre os tabelionatos e essas empresas", salienta Mario. Para o tabelião, em um mundo ideal "o tabelionato realizaria todo o sistema de recuperação do crédito e de informação do crédito não adimplido, enquanto as empresas de proteção teriam, com base nessas informações e outras dados coletados de outras fontes, o trabalho de analisar o risco de crédito de uma ou outra pessoa física ou jurídica".

Outra iniciativa que ainda demanda maior aperfeiçoamento é o chamado Cadastro Positivo, tema que está constantemente em debate em âmbito federal. Para o professor Celso Campilongo, a iniciativa é "polêmica e com tramitação demorada". "Desde que se encontre um ponto de equilíbrio entre as liberdades econômicas, de um lado, e as garantias jurídicas dos envolvidos – credores e devedores – o cadastro positivo poderá reduzir assimetrias informacionais, estimular a demanda por crédito, a concorrência entre instituições financeiras (importantíssima para o crescimento saudável desse mercado) e, até mesmo, contribuir para a redução das taxas de juros. Usado com prudência, o Cadastro Positivo pode ter resultados benéficos".

Durante esses 20 anos, mesmo com muitas evolutivas, os Tabelionatos de Protesto fortaleceram sua forma de atuação, bem como avançaram para legitimar as relações entre credor e devedor de modo que a recuperação creditícia fosse alcançada e os prejuízos, para ambas as partes, fossem amenizados. Através dos anos, os Tabelionatos têm tornado as relações de crédito mais transparentes e, principalmente, inserido segurança jurídica em seus procedimentos, fatos que fazem imaginar que o futuro – tecnológico e integrado – seja de avanços e reconhecimento para esta atividade que definitivamente veio para ficar.

“O Estado passou a se valer do Protesto para **receber os valores devidos”**

Maurício Zockun, professor e mestre em Direito Tributário, avalia a importância do Protesto 20 anos após a sua criação constitucional

Maurício Zockun é o segundo vice-presidente do Instituto Brasileiro de Direito Administrativo (IBDA), diretor científico do Instituto de Direito Administrativo Paulista (IDAP), membro da Asociación de Derecho Público del Mercosur (ADPM) e do Instituto de Pesquisas Tributárias (IPT).

Completadas duas décadas da Lei do Protesto, Zockun - mestre em Direito Tributário – faz uma avaliação pormenorizada sobre a importância da criação desta atribuição, as vantagens para a concessão e recuperação de créditos, transparência e publicidade dos adimplentes e inadimplentes, inclusão das Certidões de Dívida Ativa, birôs do crédito e, por fim, as novas perspectivas no Protesto de Títulos no Brasil.

CVC - Como avalia a importância da instituição do Protesto de Títulos para a atividade econômica no Brasil?

Maurício Zockun - A importância desta atividade extrajudicial é transcendental, ideia igualmente extensível às demais especialidades desempenhadas pelos agentes delegados dessa função pública. A justificativa desta afirmativa se hospeda na própria noção e razão de ser do Direito: a segurança jurídica. Onde não há segurança jurídica, não há o Direito. E por igual razão, onde não houver segurança jurídica, não existe tranquilidade e previsibilidade das relações sociais. E dentre os múltiplos institutos que procuram edificar essa proteção insere-se a atividade notarial e de registro. Neste contexto, cumpre observar a singular importância da atividade levada a efeito pelos tabeliães de protesto. Isso porque, a esses agentes delegados compete produzir um conjunto de atos e procedimentos por meio

“A esses agentes delegados (tabeliães de protesto) compete produzir um conjunto de atos e procedimentos por meio dos quais se formaliza e se comprova, com fé-pública, a inadimplência de obrigações estampadas em títulos e documentos por meio dos quais se formaliza uma dívida”

Maurício Zockun: “o Poder público demorou a perceber os benefícios proporcionados pela utilização desta eficiente atividade”

dos quais se formaliza e se comprova, com fé-pública, a inadimplência de obrigações estampadas em títulos e documentos por meio dos quais se formaliza uma dívida. Assim, o protesto de mostra como instrumento que se presta a viabilizar a forçosa, a expedita exigência de dívidas impagas, trazendo segurança a credor (que comprova o descumprimento de uma obrigação pecuniária), ao devedor (pois não se poderá atestar o inadimplemento de uma dívida sem que haja título ou documento que lhe dê calço) e, por fim, a terceiros (que saberão como se comportam aqueles com quem pretendem travar relações econômicas).

CvC - Ao longo do tempo, quais foram as vantagens da criação da Lei do Protesto à concessão e recuperação de créditos?
Maurício Zockun - Se, no plano teórico, a razão de ser desta atividade foi facilmente demonstrada, é nas relações entabuladas no dia a dia que as virtudes desta atividade estatal se revelam na plenitude. Basta que se tenha em conta que o próprio Estado, dotado de imenso aparato humano e operacional para cobrança de dívidas públicas, passou a se valer do protesto como meio indireto que viabiliza o eficiente recebimento dos valores a ele devidos pelos contribuintes. Assim, o protesto é um meio expedito para formalização da impontualidade no cumprimento de dívidas. O protesto resguarda o interesse das partes envolvidas, pois, por meio dele, atesta-se o conhecimento da inadimplência pelo devedor (razão, aliás, da deplorável e, ao meu juízo, ilegítima conduta recentemente perpetrada por parcela dos parlamentares paulistas, que aprovaram lei estadual dispensando condutas salutares em favor dos consumidores, isso porque passou a admitir a intimação do devedor por meios informais). E, por fim, é um meio economicamente vantajoso para que os titulares de dívidas procurem receber valores devidos, especialmente naqueles Estados que praticam a denominada postecipação.

CvC - Como se dava a concessão de créditos às pessoas e às empresas anteriormente ao Protesto? Havia segurança aos credores que emprestavam valores para investimentos?
Maurício Zockun - Estas operações contratuais são realizadas a milênios. A virtude do protesto reside na sua singular capacidade de apontar, com fé pública, a impontualidade do devedor no cumprimento de suas obrigações pecuniárias. Este expediente levado a cabo pelos tabeliães fomenta a concessão de crédito (porque se tem conhecimento das pessoas com histórico de serem maus pagadores) e incrementa a capacidade de recebimento dos valores impagos. É, portanto, um dos elementos que azeita e viabiliza o crescimento econômico.

"É chegada a hora de, por amor à eficiência que preside o desempenho das atividades estatais, passar-se a utilizar o protesto como a primeira medida para recuperação das dívidas públicas; e não mais como o derradeiro expediente a ser utilizado para este propósito"

CvC - Qual a importância da publicidade conferida pelos cartórios de protesto à situação de adimplência dos consumidores?
Maurício Zockun - É da essência desta atividade estatal a publicidade conferida aos resultados decorrentes do seu desempenho (com a caracterização da impontualidade). Quão maior for a divulgação dos protestos realizados – pela constituição de um banco de dados nacional e gratuitamente oferecido à população –, maior será a percepção e compreensão da singular importância desta atividade.

CvC - O Protesto de Títulos tem se revelado uma importante atividade de recuperação de créditos para os entes públicos, por meio das certidões de dívida ativa. Como avalia esta nova vertente do trabalho dos Cartórios de Protesto?
Maurício Zockun - Penso que o Poder Público demorou a perceber os benefícios proporcionados pela utilização desta eficiente atividade. Com efeito, os estudos realizados pelas Secretarias de Fazendas e Procuradorias estaduais, municipais e federais, amplamente divulgados nas mídias, atestam que o protesto de dívidas públicas incrementou a recuperação de valores devidos ao Estado. Neste ínterim, o Poder Público percebeu tardiamente as virtudes do protesto neste campo. É chegada a hora de, por amor à eficiência que preside o desempenho das atividades estatais, passar-se a utilizar o protesto como a primeira medida para recuperação das dívidas públicas; e não mais como o derradeiro expediente a ser utilizado para este propósito.

CVC - Como avalia a suposta "concorrência" existente entre os Cartórios de Protesto e os birôs de crédito como, por exemplo, Serasa e SPC?
Maurício Zockun - É certo que se instalou uma competição a que se fez menção na pergunta. Mas há uma falsa ideia de competição. E por que? Porque estes birôs têm relevante parcela de suas atividades dependentes daquelas desempenhadas pelo protesto, não sendo a recíproca verdadeira. Esses birôs atuam como verdadeiros intermediários da atividade de protesto sendo, pois, dispensável. Esta afirmativa se comprova pela colheita de elementos empíricos do nosso cotidiano. Basta rememorar que diversas ferramentas tecnológicas aproximam as partes interessadas, tornando supérflua a presença de intermediários. É o que se processou com o Airbnb (que eliminou significativamente a função dos corretores), WebMotors (que aproximou os compradores de carros, sem a necessidade do lojista) dentre outros. Assim, esses agentes facilitares do acesso às informações do protesto são jurídica e materialmente dispensáveis. Cumpre, no entanto, tornar dispensável a presença destes intermediários pela criação e a implementação de novas ferramentas que aproximem os tabeliães dos usuários de sua atividade. Ao meu juízo, tal expediente fortalecerá ainda mais a atividade revelando sua indispensabilidade e eficiência.

CvC - O que poderia ser dinamizado na atual legislação envolvendo o Protesto de Títulos no Brasil?
Maurício Zockun - Vivemos um virtuoso fenômeno da desjudicialização, fruto da atestada incapacidade do Poder Judiciário solucionar tempestivamente todos os conflitos sociais. A solução extrajudicial dos conflitos têm sido um dos caminhos percorridos para solucionar estes conflitos, pela composição dos interesses das partes envolvidas. Neste contexto, a cobrança de dívidas estatais e privadas também pode seguir a mesma trilha, admitindo-se que a cobrança de dívidas também possa ser realizada por meio extrajudicial. E como primeiro e mais elementar pressuposto para o início deste expediente é a caracterização de sua impontualidade no cumprimento de uma obrigação pecuniária, esta atividade poderia ser levada a efeitos pelos tabeliães de protesto. Parece-me ser esta uma medida que ajudará a desafogar o Judiciário e se prestará como elemento para facilitar e composição amigável na cobrança de dívidas.

"O protesto é um meio economicamente vantajoso para que os titulares de dívidas procurem receber valores devidos, especialmente naqueles Estados que praticam a denominada postecipação"

"Cumpre tornar dispensável a presença destes intermediários (birôs do crédito) através da criação e a implementação de novas ferramentas que aproximem os tabeliães dos usuários de sua atividade"

Governo paulista aprova projeto que facilita **sujar o nome do consumidor**

Lei derruba a exigência de comunicação prévia ao devedor. Ações no Supremo contam com manifestações contrárias da Procuradoria Geral da República, Advocacia Geral da União, OAB Nacional e Proteste.

Os consumidores paulistas sofreram uma grande derrota em votação realizada no mês de novembro na Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo. Capitaneados pelo deputado Barros Munhós (PSDB/SP), os membros da Casa aprovaram o PL nº 874/2016, que altera a Lei Estadual nº 15.659/2015, tornando mais fácil às empresas de proteção ao crédito sujarem os nomes dos cidadãos na praça. O projeto foi sancionado no mês de dezembro pelo governador Geraldo Alckmin.

Em breve síntese, a proposta visa eliminar a exigência de que o cidadão que está em atraso com sua dívida, antes de ter seu nome negativado, seja comunicado por Carta com Aviso de Recebimento (AR), além de transferir ao consumidor a exigência de solicitar a prova da dívida que o levou a ter seu nome inscrito nos serviços de proteção ao crédito para que possa se defender posteriormente à negativação.

Autor da proposta, o governador do Estado tentou defender a proposta, criticada pela imprensa e pelas entidades de proteção ao consumidor. "A lei é para estabelecer regras de convivência na sociedade, é pra não ter o grande massacrando o pequeno, ou o forte massacrando o fraco, e sim ter uma convivência justa. A lei é inteligente, propõe o procedimento correto e não permite a má ação", disse Geraldo Alckmin.

Trata-se de uma disputa antiga entre consumidores e birôs de crédito que já chegou ao Supremo Tribunal Federal (STF), provocando diversas manifestações favoráveis a atual lei paulista, que exige que o devedor seja comunicado por carta com aviso de recebimento, e que caiba ao credor apresentar a prova da dívida, sua exigibilidade (precisa estar vencida) e o inadimplemento do consumidor.

Votação na Assembleia Legislativa envolveu polêmica entre os deputados, que se dividiram na aprovação do projeto

Entre os órgãos que já se manifestaram a favor da Lei em vigor no Estado de São Paulo, e contrários à proposta recém aprovada no Estado, estão a Procuradoria Geral da República (PGR), "a Lei 15.659/2015, embora onere bancos de dados, cadastros e serviços de proteção ao crédito e congêneres sediados no Estado de São Paulo, o faz em contexto voltado à defesa e à proteção do consumidor"; a Advocacia Geral da União (AGU), "restou reconhecida a necessidade de prévia notificação do devedor"; e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), "a lei dá maior segurança a ambas as partes envolvidas na relação de consumo, na medida em que estabelece a obrigação do envio de carta com aviso de recebimento, evitando-se, assim, a 'negativação' indevida do consumidor".

Jorge Wilson, o deputado Xerife do Consumidor, lamentou a aprovação do projeto e a sanção governamental: "o aviso prévio, como exigia a Lei, repara erros"

"O aviso prévio, como exigia a Lei, repara erros em cadastros como descontrole nos sistemas de pagamento ou fraudes por documentos quando da abertura de crédito, por exemplo, evitando as ações de danos morais e desgastes que sofrem os comerciantes"

Jorge Wilson Xerife do Consumidor, deputado estadual (PRB)

Consumidor perde **importante garantia**

Por Cláudio Marçal Freire

Apesar das profundas tranformações do comércio varejista, tais como comercialização de produtos em lojas on-line, acesso a boleto e pagamentos pela internet, nada justifica a subtração de direitos dos consumidores no tocante à constituição da "inadimplência". O CDC estabelece que os referidos cadastros devem ser objetivos, claros, verdadeiros, e em linguagem de fácil compreensão, sendo que a inclusão de dados pessoais e de consumo deve ser comunicada por escrito ao consumidor, quando não solicitada por ele.

Pois bem, como claros ou verdadeiros, subentende-se a comprovação do débito apresentada pelo credor, ou de sua constituição realizada na forma legal. Por outro lado, como comunicação escrita se pressupõe prova escrita de sua realização, a qual somente se constitui mediante prova de sua entrega, pelo menos no endereço do consumidor.

Não por acaso a Lei Federal 9.492/1997, que regulamenta o protesto extrajudicial, exige a comprovação da entrega da intimação no endereço do consumidor, que pode ser feita por portador do próprio tabelião, ou por qualquer outro meio, mas desde que o recebimento fique assegurado e comprovado através de protocolo, aviso de recebimento ou documento equivalente.

Até meados do mês de dezembro de 2017, o Estado de São Paulo, por força da Lei 15.659/2015, exigia para a negativação dos consumidores nos cadastros de proteção ao crédito, a prova assinada da entrega da comunicação no endereço do consumidor, para atender à **certeza da cientificação** do consumidor a respeito do fato, e a entrega da prova da dívida e de sua exigibilidade apresentada pelo credor aos referidos cadastros, para atender a **clareza e a veracidade**.

A referida Lei foi duramente atacada no TJ -SP e no STF mediante interposição de várias ADI`s, inclusive pelo próprio governador do Estado, sob a alegação de incompetência para legislar do Estado em razão da matéria, tendo sido inicialmente concedida liminar por um desembargador para suspender a vigência da Lei, mas depois revogada pelo Órgão Especial do Tribunal, sendo restituída a importante garantia do direito de informação dos consumidores paulistas.

Em postura totalmente contraditória, o governador, sensível aos apelos das associações comerciais, contra a própria posição que defendeu no STF, onde alegou incompetência do Estado para legislar sobre o tema, encaminhou à Assembléia Legislativa um Projeto de Lei, que deu origem à Lei 16.624/2017, para alterar a Lei 15.659/2015 e desobrigar os serviços de proteção ao crédito de comunicar o consumidor mediante carta com aviso de recebimento, bem como de exigir do credor a prova da existência da dívida, da sua exigibilidade e do inadimplemento do consumidor.

Se não bastasse, sob a justificativa do avanço tecnológico das relações comerciais, na vã tentativa de confundir a opinião pública, os parlamentares autorizaram que os serviços de proteção ao crédito, para constituição e publicização do inadimplemento do consumidor, promovam a comunicação da inadimplência por e-mail, WhatsApp ou por qualquer meio de comunicação. Um absurdo, pois que grande parte da população brasileira, especialmente a de baixa renda, não possui acesso à internet!

Vitória a ser comemorada pelas milionárias empresas que exploram os serviços de proteção ao crédito que, além de se eximirem da obrigatoriedade da comprovação da entrega da comunicação mediante protocolo assinado no endereço do consumidor e da conferência da existência da dívida, ganharam outros meios que nada garantem a efetividade da comunicação do consumidor, que terá que suportar, até que o Judiciário corrija tal distorção, deletério retrocesso na garantia dos seus direitos de informação e defesa.

> "Vitória a ser comemorada pelas milionárias empresas que exploram os serviços de proteção ao crédito que, além de se eximirem da obrigatoriedade da comprovação da entrega da comunicação mediante protocolo assinado no endereço do consumidor e da conferência da existência da dívida, ganharam outros meios que nada garantem a efetividade da comunicação do consumidor"

Cláudio Marçal Freire é presidente da Associação de Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR)

> "Pelo projeto aprovado, a pessoa pode ser notificada por via eletrônica e isso é um absurdo. Entendemos que o consumidor tem de ser de fato notificado e intimado com o AR"
>
> **Márcia Lia, deputada estadual (PT)**

Para a deputada estadual Márcia Lia (PT), a exigência de que a pessoa seja notificada pelo Aviso de Recebimento deve prevalecer. "Isso resguarda o direito do consumidor. Pelo projeto aprovado, a pessoa pode ser notificada por via eletrônica e isso é um absurdo. Entendemos que o consumidor tem de ser de fato notificado e intimado com o AR", esclarece.

"A legislação então existente não tutelava o consumidor negligente e omisso e nem fomenta o calote, pelo contrário. O aviso prévio, como exigia a Lei, repara erros em cadastros como descontrole nos sistemas de pagamento ou fraudes por documentos quando da abertura de crédito, por exemplo, evitando as ações de danos morais e desgastes que sofrem os comerciantes", explica o deputado Jorge Wilson Xerife do Consumidor (PRB).

Para a Proteste, Associação Brasileira de Defesa do Consumidor, "a lei constitui importante proteção para os consumidores paulistas, que, em vista das atuais práticas abusivas promovidas pelas empresas responsáveis pelos cadastros, estão sujeitos à negativação de maneira excessivamente simplificada, muitas vezes sem sequer tomarem conhecimento da imputação de inadimplência".

O deputado estadual João Paulo Rillo (PT) contesta o argumento de que a Lei prejudica o pequeno comerciante em função da despesa com o envio de Carta por AR. "O pequeno comerciante pode protestar gratuitamente o devedor, sem necessidade de aviso", afirmou. Segundo o deputado, o interesse em mudar as regras parte da "indústria da negativação", que envolveria Serasa e outras empresas do setor, com apoio das associações comerciais. "A lei atual diminuía injustiças contra consumidores que tiveram o nome sujo indevidamente e todos os prejuízos que isso acarreta", lamentou.

A entidade de Defesa do Consumidor ressalta ainda que dados do Sistema Nacional de Proteção ao Consumidor revelam que uma das maiores fontes de reclamações em órgãos de defesa do consumidor refere-se à negativação de consumidores: aproximadamente 20% das 28.300 reclamações recebidas em 2014 pela Proteste são relativas a essa questão.

A atual lei em vigor no Estado de São Paulo e, agora dilapidada pela ALESP, em nada prejudica os empresários em relação à cobrança dos seus créditos, que podem ser realizados por todos os meios à sua disposição, entre eles, o protesto de títulos, gratuito para o credor em todo o Estado de São Paulo.

“Esta nova lei deixa o consumidor ainda **mais vulnerável”**

Deputado estadual, Jorge Wilson Gonçalves de Mattos, o Xerife do Consumidor fala dos prejuízos que o cidadão comum terá com a aprovação da nova Lei estadual paulista

Em novembro de 2017 foi aprovado o polêmico Projeto de Lei n° 874/2016, de autoria do governador Geraldo Alckmin, que alterou significativos pontos da Lei 15.659/2015. Para o deputado Jorge Wilson Gonçalves de Mattos (PRB), conhecido como o Xerife do Consumidor, a obrigatoriedade do Aviso de Recebimento (AR) reparava erros em cadastros, descontrole nos sistemas de pagamento e até fraudes por documentos quando da abertura de crédito.

O parlamentar, que atua há 25 anos em defesa do consumidor, é formado em Formado em Ciências Jurídicas e Sociais e ex-diretor executivo do Departamento de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON), conversou com a Cartórios com Você e explicou de que forma a aprovação desta lei afetará o consumidor brasileiro.

CcV - Quais os prejuízos para o consumidor com a sanção da Lei que facilita sujar o nome do contribuinte?
Deputado Jorge Wilson - O maior prejuízo, sem duvida, é a perda do direito que o consumidor tinha de saber de maneira inequívoca sobre a dívida, valor e credor, e poder conferir se de fato a dívida existe.

CcV - O governador do Estado havia alegado, em ação que tramita no STF, incompetência do Estado para legislar sobre um tema afeito à União. Em sua visão, por qual razão o Governo do Estado, mudando seu entendimento, propôs este projeto?
Deputado Jorge Wilson - Talvez por não ter um estudo aprofundado sobre o tema, pois o Estado pode sim legislar sobre matérias concorrentes, como no caso a defesa do consumidor, desde que não tire direitos já elencados na Constituição Federal, por exemplo.

CcV - Quais eram as principais garantias que a legislação paulista proporcionava ao exigir a comunicação prévia por carta registrada?
Deputado Jorge Wilson - A carta registrada com comprovante de recebimento é a garantia de que terceiros não viessem a receber a notificação em nome do consumidor. O consumidor também tinha direito de ser informado sobre a sua dívida, tendo a informação de sua formação e composição, quem era seu credor e com o prazo de 15 dias a partir de sua notificação para contestá-la ou pagá-la.

> “Acabar com a exigência é maléfico ao consumidor que perde a chance de fiscalizar seu nome”

CcV - Este assunto já está judicializado no Supremo. Ao debater os argumentos prós e contras na Alesp, como imagina que será o resultado do julgamento?
Deputado Jorge Wilson - Acreditamos na constitucionalidade da Lei 15.659/2015, vez que trouxe ao consumidor o direito de saber de maneira inequívoca da sua dívida, e acreditamos na inconstitucionalidade da nova Lei Estadual nº 16.624, de 15 de dezembro de 2017, por conta do “effect cliquet”, isto é, essa novel legislação implica em retrocesso social ou vilipêndio aos direitos assegurados pelo Código de Defesa do Consumidor.

CcV – Para o deputado, acabar com a exigência do envio de Aviso de Recebimento (AR) para as negativações no Estado pode ser pernicioso em quais aspectos?
Deputado Jorge Wilson - Acabar com a exigência é maléfico ao consumidor que perde a chance de fiscalizar seu nome, quando enviados ao cadastro de proteção ao crédito. Agora pela a nova legislação, o usuário poderá ser surpreendido com lançamentos que só conhecerá quando precisar tomar crédito, alugar um imóvel, ou quando se candidatar a vaga de emprego. Sem ter sido ao menos notificado. O que sinceramente é um retrocesso nos direitos sociais do consumidor, o que é inconstitucional.

CcV – Qual o impacto da nova lei sobre as relações com o consumidor?
Deputado Jorge Wilson - Sob a perspectiva do consumidor, desequilibra a relação em seu prejuízo, por que esse perde o poder de fiscalizar e auditar sempre que seu nome for enviado ao cadastro de inadimplentes, não se tendo nunca a veracidade sob a certeza inequívoca da dívida. Perde-se o direito de zelar pelo seu bem maior: o seu nome limpo.

CcV – A concessão e a recuperação de créditos no País será afetada de alguma forma pela nova lei?
Deputado Jorge Wilson - Sem dúvida. Com o fim da obrigatoriedade do A.R, o consumidor poderá ter o seu nome negativado até por uma cobrança indevida, aumentando o risco para os bancos, impedindo que o consumidor consiga crédito novamente. Mesmo que ele prove, através de uma ação judicial, que a dívida é indevida, o prejuízo nas relações de consumo já foi feito.

Fórum João Mendes recebe exposição do projeto **"Protesto do Bem"**

Iniciativa busca incentivar doações para campanha voltada ao tratamento de crianças com câncer

A abertura da exposição no maior Fórum da cidade de São Paulo: parceria profícua entre notários e o TJ-SP

"É muito bom para nós, do Fórum João Mendes Júnior, contribuir com a divulgação da campanha para o nosso público, que gira em torno de 20 mil pessoas diariamente"

Laura de Mattos Almeida, juíza diretora do Fórum João Mendes

O Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil – Seção São Paulo (IEPBT/SP) promoveu entre os dias 6 e 19 de dezembro exposição sobre a Campanha Protesto do Bem, no Fórum João Mendes Júnior, em São Paulo. A iniciativa, parceria do IEPTB/SP com o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) e com o Grupo de Apoio ao Adolescente e à Criança com Câncer (Graacc), foi desenvolvida pelos cartórios de protesto do Estado de São Paulo e tem como objetivo angariar fundos para auxiliar no tratamento de crianças com câncer.

O presidente do IEPBT/SP, José Carlos Alves, ressaltou a importância da participação do TJ-SP na ação, que está em sua segunda fase – a primeira foi realizada no Palácio da Justiça. "É uma parceira maravilhosa entre os cartórios de protesto, o Graac e o Poder Judiciário, que abraçou de uma maneira muito envolvente não só a campanha, mas sua intenção. Agradeço ao presidente Paulo Dimas por ceder o local que pensamos ser o ideal para a divulgação, já que o fluxo de pessoas aqui é muito grande."

"É uma parceira maravilhosa entre os cartórios de protesto, o Graac e o Poder Judiciário, que abraçou de uma maneira muito envolvente não só a campanha, mas sua intenção"

José Carlos Alves, presidente do IEPTB-SP

Para a juíza diretora do fórum, Laura de Mattos Almeida, o envolvimento do Tribunal é necessário para auxiliar na divulgação da campanha e proporcionar ajuda às crianças. "O nome 'Protesto do Bem' passa a ideia de uma coisa muito positiva e de que somos um canal para auxiliar as crianças, que precisam de tratamento para essa doença tão agressiva. É muito bom para nós, do Fórum João Mendes Júnior, contribuir com a divulgação da campanha para o nosso público, que gira em torno de 20 mil pessoas diariamente."

Conheça mais sobre o Projeto:
www.protestodobem.com.br

Certidões Online

É simples, rápido, prático e muito mais econômico

registro CIVIL

www.registrocivil.org.br

O Portal Oficial dos Cartórios

Solicite pela internet, direto no Portal Oficial dos Cartórios (www.registrocivil.org.br)

Nascimento | Casamento | Óbito

Receba em sua casa, em seu e-mail ou retire no cartório mais próximo.

Compartilhe essa ideia:
www.facebook.com/registrocivilorg

ARPEN.SP
ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES DE PESSOAS NATURAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO

Melhores práticas, tecnologias e serviços ao cidadão brasileiro

Cartórios de Protesto
auxiliam clientes a regularizar restrições financeiras

Projeto piloto permitiu o cancelamento do protesto on-line, via plataforma que reúne dados dos Tabelionatos paulistas

No mês de dezembro de 2017 os Cartórios de Protesto do Estado de São Paulo realizaram uma campanha para regularizar a situação de clientes que já quitaram suas dívidas com a Eletropaulo, mas ainda não solicitaram o cancelamento do protesto. Com o nome protestado, não é possível conseguir créditos ou financiamento para as compras do final do ano, por exemplo.

Muitos clientes não sabem, mas ao quitar seus débitos, é necessário dar baixa no cartório e pagar a taxa referente às custas do protesto. Somente assim é possível se livrar das restrições financeiras.

Durante a campanha, os Cartórios de Protesto enviaram um SMS ao cliente informando que a Eletropaulo já autorizou o cancelamento do protesto. A mensagem também virá foi um link para que a situação pudesse ser resolvida de forma simples, segura e totalmente on-line.

Por meio da plataforma Central de Protesto (Cenprot), disponível em www.protestosp.com.br, é possível requerer a solicitação de cancelamento, baixar e pagar o boleto que contém as taxas do protesto. É após essa etapa que o contribuinte se livra das restrições financeiras. Além do cancelamento do protesto, a Cenprot disponibiliza gratuitamente a consulta de protesto que pode ser realizada tanto por pessoa física, quanto jurídica, entre outros serviços.

A campanha foi um projeto piloto. Em breve, este procedimento será estendido para as demais companhias elétricas e empresas no geral. ●

AES Eletropaulo

Não perca tempo.
Resolva tudo on-line
ou localize um Cartório
bem perto de você.
cartórioSP
Cartórios do Estado de São Paulo
www.cartoriosp.com.br

PROTESTO do bem

ABRACE ESSA CAUSA COM A GENTE

Nesse mês de setembro, os cartórios de protesto do estado de São Paulo lançam a campanha "Protesto do Bem". O objetivo é arrecadar recursos para o atendimento de crianças com câncer do GRAACC. Qualquer pessoa pode participar da campanha e fazer sua doação pelo site. Junte-se a nós!

www.protestodobem.com.br

Realização

Cartórios de PROTESTO SÃO PAULO

Instituição Beneficiada

GRAACC

LS comunicação