

Cartórios com **VOCE**

Serviços jurídicos e tecnológicos de qualidade em benefício do cidadão

Nº 16 – Ano 4 – janeiro e março de 2019 – Uma publicação da Anoreg/BR, Anoreg/SP e Sinoreg/SP



“A sociedade e a comunidade jurídica têm experimentado a desburocratização da legalização de documentos”

Presidente do Supremo Tribunal Federal (STF) e do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), ministro Dias Toffoli fala sobre a importância das atividades de notários e registradores e o papel inovador que o segmento teve na aplicação das regras da Convenção da Haia para a legalização de documentos brasileiros no exterior.

Especial:
**Estados Unidos
passado a limpo:
a verdade por
trás do mito**

Visto como modelo por muitos brasileiros, sistema registral e notarial norte-americano sofre paralisações, promove bolhas imobiliárias, permite fraudes investigadas pelo FBI e a atuação de intermediários sem formação jurídica e fiscalização do Poder Judiciário



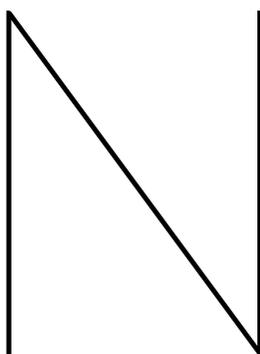
O Brasil e a síndrome de vira-lata



Cláudio Marçal Freire



Giselle Oliveira de Barros



Nelson Rodrigues, cronista e dramaturgo carioca, há muitos anos atrás caracterizou o brasileiro como detentor da síndrome de vira-lata. Tudo o que se criava por estes trópicos sempre foi motivo de críticas e comparações detratoras de nossa brasilidade. Seja na economia, na política e até mesmo no futebol, o País pentacampeão do mundo sempre esteve em condição de inferioridade em relação às demais nações do planeta.

Duas reportagens desta edição da **Revista Cartórios com Você** vêm justamente contribuir para um novo olhar sobre a condição brasileira na prestação dos serviços extrajudiciais. Serviços públicos, delegados a particulares, sob fiscalização do Poder Judiciário e a égide da Constituição Federal tornaram esta atividade a primeira privatização que deu certo na história do País. Fato este comprovado em números.

Prestes a completar três anos de vigência, a delegação a notários e registradores do serviço de apostilamento de documentos – antes um procedimento burocrático, caro e demorado – é um sucesso completo. Desde que entrou em vigor no Brasil, mais de 4 milhões de documentos foram apostilados pelos cerca de 5.770 cartórios habilitados no País, com crescimento de mais de 500 mil no último ano.

O trabalho desburocratizante dos notários e registradores brasileiros, que acabou com a chamada legalização em cadeia, que demandava do cidadão se deslocar por diferentes órgãos públicos para realizar o procedimento que demorava meses, e o modelo pioneiro de apostila híbrida no País, chamaram a atenção da comunidade internacional, que realizará, entre os dias 16 e 18 de outubro, em Fortaleza, no Ceará, o 11º Fórum Internacional da Apostila da Haia. Evento este para o qual todos estão convidados, diretamente pelo presidente do STF, ministro Dias Toffoli.

A segunda reportagem atinge o âmago de nossa síndrome de vira-lata. Passados já alguns anos em que temos trabalhado a disseminação de conhecimento sobre a existência de cartórios em outros 88 países do mundo – e de que não se trata de uma jabuticaba brasileira – é chegado o momento de disseminar, para a comunidade jurídica e os governantes de nosso País, que nem tudo o que vem de fora é sinônimo de excelência. A começar por desmistificar o mito norte-americano.

Embora totalmente diversificado de nosso direito latino, o sistema anglo-saxão norte-americano é comumente visto como modelo por muitos brasileiros, mas, visto com uma lupa, apresenta problemas diversos: sofre paralisações, engatinha no uso de assinaturas eletrônicas, promove bolhas especulativas, permite fraudes imobiliárias investigadas pelo FBI, além da atuação de inúmeros intermediários sem formação jurídica e sem fiscalização do Poder Judiciário.

Destacamos por fim a decisão do STF de finalmente liberar os Ofícios da Cidadania nos Cartórios de Registro Civil, que permitirão diversos novos serviços em benefício da população, a pioneira iniciativa da PGE/SP de utilização do big data para o incremento da recuperação creditícia, assim como os lançamentos da Frente Parlamentar e dos Indicadores Imobiliários pelos registradores, que certamente dão um passo enorme no trabalho a ser exercido com os organismos públicos e privados que necessitam destes dados.

Uma boa leitura a todos.

Cláudio Marçal Freire

Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG/BR) e do Sindicato dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (SINOREG/SP)

Giselle Oliveira de Barros

Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (ANOREG/SP) ●

“Desde que entrou em vigor no Brasil, mais de 4 milhões de documentos foram apostilados pelos cerca de 5.770 cartórios habilitados no País, com crescimento de mais de 500 mil no último ano”

EXPEDIENTE ●●●●●●

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

A Anoreg/BR, 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 Bocaiuva, 107

8º andar – Centro – São Paulo – SP

Cep: 01004-010 – Tel. (11) 3105-8767

Anoreg/BR: SRTVS Quadra 701, Lote 5,
Bloco A, Sala 221 - Centro Empresarial Brasília
CEP: 70.340-907 - Brasília-DF

Sites:

www.sinoregsp.org.br

www.anoregsp.org.br

www.anoreg.org.br

Presidentes:

Cláudio Marçal Freire (Anoreg/BR e Sinoreg-SP)

Giselle Oliveira de Barros (Anoreg-SP)

Coordenação/Edição:

Alexandre Lacerda Nascimento

Redação:

Ana Flavya Hiar, Frederico Guimarães,

Larissa Luizari, Priscilla Cardoso

e Rosângela Oliveira

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.





“Aquilo que está funcionando bem, não vai ser mudado. **E os cartórios estão funcionando bem.**”

Presidente da Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral, o deputado Rogério Peninha Mendonça (MDB/SC), recorda frase do presidente Jair Bolsonaro ao falar sobre sua expectativa pelo trabalho do maior grupo já formado no Parlamento brasileiro.

Congresso Nacional lança a Frente Parlamentar da **Justiça Notarial e Registral**

Composta por 325 parlamentares, movimento é o maior grupo já formado no Congresso Nacional em prol da defesa da segurança jurídica e da prevenção de litígios.



STF decide que Estado **tem responsabilidade civil objetiva** pelas atividades de cartórios

Por maioria de votos, colegiado negou provimento ao recurso interposto pelo Estado de Santa Catarina e fixou tese sobre o tema.

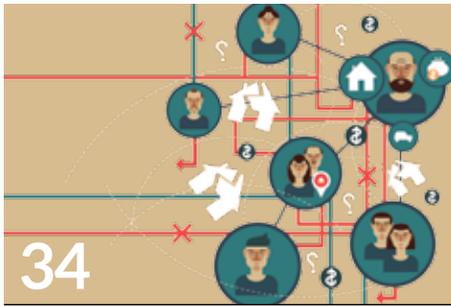
“A sociedade e a comunidade jurídica têm experimentado **a desburocratização da legalização de documentos**”

Atual presidente do Supremo Tribunal Federal (STF) e do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), ministro Dias Toffoli fala sobre a importância do trabalho de desburocratização realizado por notários e registradores brasileiros.



PGE/SP utiliza **big data** para combater sonegadores e recuperar **Dívida Ativa**

Fora do grupo das fraudes fiscais, tecnologia utilizada pela Procuradoria pode auxiliar no retorno das cobranças por meio do Protesto de Títulos.



34

Planejamento sucessório: ato em Cartório de Notas dá segurança e previne litígios

Documento público oferece certeza jurídica
para a correta sucessão na administração
de bens pessoais e negócios familiares.

“Os cartórios no Brasil são
dotados **de credibilidade
e eficiência**”

Primeira mulher a ser eleita presidente da Comissão de Constituição
e Justiça do Senado, senadora Simone Tebet (MDB/MS) fala sobre como irá
comandar o colegiado e o papel dos serviços extrajudiciais no Brasil.



48



52

Estados Unidos passado a limpo: a verdade por trás do mito

Visto como modelo por muitos brasileiros, sistema registral e notarial
norte-americano sofre paralisações, promove bolhas imobiliárias,
permite fraudes investigadas pelo FBI e a atuação de intermediários
sem formação jurídica e fiscalização do Poder Judiciário.

STF julga constitucional Lei
que cria os **Ofícios da Cidadania**
nos Cartórios de Registro Civil

Com a decisão, Cartórios podem firmar convênios com
órgãos públicos para a prática de atos relacionados
aos demais documentos de identificação dos brasileiros.



74



86

Cartórios de Imóveis lançam Indicadores oficiais de transações imobiliárias do Brasil

Iniciativa, que já conta com informações mensais sobre transferências
de imóveis em São Paulo e Rio de Janeiro, contribuirá para a melhoria
da posição do País no ranking internacional *Doing Business* e servirá
de instrumento de planejamento para o mercado e Poder Público.

“Nosso grande objetivo é a
interconectividade dos RTDPJs
em todo território nacional”

Eleito presidente do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e
de Pessoas Jurídicas do Brasil (IRTDPJBrasil), Rainey Marinho fala sobre
os planos de ações e planejamento da nova diretoria da entidade.



96

“Aquilo que está funcionando bem, não vai ser mudado. **E os cartórios estão funcionando bem**”

Presidente da Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral, o deputado Rogério Peninha Mendonça (MDB/SC), recorda frase do presidente Jair Bolsonaro ao falar sobre sua expectativa pelo trabalho do maior grupo já formado no Parlamento brasileiro.

O deputado federal Rogério Mendonça (MDB/SC), o Peninha, tem uma trajetória de sucesso na carreira como agrônomo e também na sua vida política.

Peninha, como é conhecido nos corredores do Congresso Nacional, teve papel fundamental para que o município de Ituporanga (SC), no Alto Vale do Itajaí, fosse reconhecido até hoje como a Capital Nacional da Cebola. O bom desempenho como engenheiro agrônomo e o reconhecimento dos produtores logo o alçaram ao cargo de secretário Municipal de Agricultura.

No final da década de 80, Peninha se filiou ao seu primeiro e único partido, o MDB, na época ainda PMDB. Sua trajetória política começou na eleição vitoriosa para o cargo de vice-prefeito de Ituporanga. O trabalho como vice foi reconhecido e, na eleição seguinte, foi eleito prefeito da cidade.

Nessa época, aquele que viria a ser eleito deputado federal três vezes consecutivas, já sentia quase na pele o árduo trabalho de notários e registradores, já que a esposa era titular de cartório no município. “Os meus filhos estavam em casa, na escola ou nos cartórios. Se falar em algo sério, fazer alguma coisa correta, tinha que procurar o cartório. Essa é a verdadeira imagem do cartorário. É um belíssimo trabalho que fazem e o respeito que têm”, confessou o deputado em entrevista à **Revista Cartórios com Você**.

Foi com essa sinceridade e esse entusiasmo que Peninha foi conduzido à presidência da Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral no Congresso Nacional. Durante o seu discurso de abertura e depois conversando com a reportagem da Cartórios, ele rasgou elogios a notários e registradores, pediu união da categoria e revelou que conversou com o antigo colega de Plenário, o atual presidente Jair Messias Bolsonaro, antes dele ser eleito: “Aquilo que está funcionando bem, não vai ser mudado”, lembrou Peninha sobre a menção do presidente a atividade dos cartórios extrajudiciais.



Para o deputado Peninha, a Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral é uma forma de unir todos os Congressistas, notários e registradores



CcV - Qual a importância da criação da Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral?

Rogério Peninha Mendonça - A Frente Parlamentar é uma forma de unir todos os congressistas - deputados estaduais, federais - frente a um objetivo que seja bom para o Brasil. No caso especificamente dos cartórios, eles prestam um grande serviço para a sociedade brasileira em relação a cidadania e também à desburocratização. É uma atividade que precisa ser preservada. Queremos leis sim, mas leis que venham melhorar a atividade. Nos preocupa que muitas vezes, deputados, senadores, no afã de apresentar projetos, eles apresentam leis - até por desconhecimento ou por influência indevida - que ao invés de ajudar, prejudicam. A Frente Parlamentar estará atenta, ajudando inclusive na legislação, em audiências com di-

“A Frente tem como finalidade mobilizar o Parlamento, órgãos do Judiciário, do Ministério Público e da sociedade civil organizada para debater, propor e encaminhar medidas de combate à burocracia, à corrupção, à lavagem de dinheiro e fomentar a justiça consensual, desoprimindo principalmente o Poder Judiciário e ao mesmo tempo gerando economia aos cofres públicos.”

“Os cartórios querem se somar a todas as outras instituições, como serviço público, Governo Federal, Governos Estaduais, Governos municipais, no sentido de dar melhor qualidade de vida e principalmente mais cidadania para a população brasileira”

versos ministérios, com o Governo Federal, no sentido de fazer com que essa atividade seja mais conhecida, seja respeitada e possa através do Congresso Nacional ter aperfeiçoada a sua legislação. É uma iniciativa que visa dar o valor merecido às atividades exercidas com responsabilidade e credibilidade em prol da sociedade.

CcV - Por que você acredita que a função do notário e do registrador deve ser cada vez mais valorizada na nossa sociedade?

Rogério Peninha Mendonça - Ninguém tem que se envergonhar de ser cartorário. Ao contrário, tem que ter um orgulho muito grande de se ocupar essa função. Um dos objetivos dessa Frente também é mostrar que cartório no Brasil é algo bom e positivo. Mas o que me motivou a dar um passo inicial para criar essa Frente? Ninguém pode falar de algo que não conheça. Ninguém gosta de quem não conhece. Em relação às atividades cartoriais, eu conheço muito bem. Sou engenheiro agrônomo, formado no Rio Grande do Sul em agronomia, mas durante 30 anos da minha vida, junto com a minha esposa, eu saía de casa, do trabalho e passava primeiro no cartório. Quando eu era prefeito, saía de casa, mas passava no cartório antes. Os

“O Brasil é um dos países com serviço notarial e registral de custo mais baixo de todo o mundo”

meus filhos estavam em casa, na escola ou no cartório. Tanto minha esposa, como a minha sogra – que era titular de cartório - sempre foram pessoas respeitadíssimas na comunidade e no município de Ituporanga, onde moramos. Se falar em algo sério, em fazer alguma coisa correta, tinha que procurar o cartório. Todo mundo quando procurava, sabia que lá as coisas eram feitas corretamente. Essa é a verdadeira imagem do cartório. É um belíssimo trabalho que fazem e o respeito que têm.

CcV – Essa Frente vai contribuir para desburocratização e para o aumento de processos e de serviços oferecidos pelos cartórios extrajudiciais?

Rogério Peninha Mendonça – Muitas pessoas confundem cartório com excesso de burocracia. Confundem cartório com custo judicial alto. Confundem cartório com altos salários, como se fossem todos marajás. É uma concessão pública em que o serviço tem que ser prestado com qualidade. Sem dúvida alguma, a Frente vai ajudar nesse sentido. Diminuir a corrupção, diminuir a burocracia. Mas tudo isso sem prejudicar o trabalho. Os cartórios querem se somar a todas as outras instituições, com serviço público, Governo Federal, Governos Estaduais, Governos municipais, no sentido de dar melhor qualidade de vida e principalmente mais cidadania para a população brasileira.

CcV – Quais vão ser os primeiros passos da Frente Parlamentar?

Rogério Peninha Mendonça – A intenção é que possamos nos reunir pelo menos uma vez por mês. Nesses encontros a prioridade é definir as pautas de interesse e a forma de atuação. Já temos audiências previstas. A ideia é que além do presidente da Frente Parlamentar nós tenhamos diversos vice-presidentes de acordo com cada uma das entidades representativas. Vamos ter conselheiros das entidades. Vamos nos reunir periodicamente e vamos fazer um trabalho permanente de acompanhamento do que acontece nas comissões da Câmara. Principalmente, também no Plenário, para que nós não sejamos pegos de surpresa. Vamos também visitar o ministro Paulo Guedes, o ministro Sérgio Moro, no sentido de mostrar para eles o que é o cartório. Para que eles não façam leis, não façam medidas que ao invés de ajudar venha a prejudicar, não os cartórios, mas sim à sociedade.

CcV – Composta por 325 parlamentares, a Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral é o maior grupo já formado no Congresso Nacional em prol da defesa da segurança jurídica e da prevenção de litígios. Podemos dizer que os cartórios estão na linha de frente em relação a defesa dos direitos da população brasileira?”

Rogério Peninha Mendonça – Esta foi uma surpresa muito boa! Tivemos o apoio de mais



O deputado Rogério Peninha Mendonça ao lado do presidente Jair Bolsonaro: “durante oito anos fui parceiro dele no Congresso.”



de 325 parlamentares para a instalação da Frente, e outros ainda seguem nos procurando para assiná-la. Isso demonstra um interesse coletivo do grupo pela atividade desenvolvida. Mas, vejo também, que não é um assunto de domínio da maioria. Muitos parlamentares ainda têm uma visão distorcida do trabalho e da importância exercida pelos cartórios, e esta será uma das nossas áreas de atuação com os trabalhos da Frente constituídos e devidamente instalados. Confesso que estou muito ansioso para o início efetivo dos trabalhos. Até porque diariamente recebo ligações, e-mails, mensagens de profissionais e também de parlamentares de diversos estados do País demonstrando interesse em participar do grupo. Isso mostra que estamos no caminho certo. Será um ano de muito trabalho, certamente. Mas também muito produtivo, e para isso conto com o apoio de toda a categoria, assim como todos podem contar comigo.

CcV – Por que ainda existe essa desconfiança em relação ao serviço extrajudicial? A Frente pode desmistificar alguns mitos como que os cartórios só alimentam a burocracia?

Rogério Peninha Mendonça – Falam que cartório é jabuticaba, que só tem no Brasil, mas cartório não é jabuticaba. Cartório tem em mais de 88 países do mundo. Do grupo do G-20, 15 tem cartório da mesma forma. O Brasil é um dos países com serviço notarial e registral de custo mais baixo de todo o mundo. E ainda as pessoas procuram confundir cartório com burocracia excessiva, com gastos desnecessários, com salário de marajá, mas não. Cartório é um serviço público mediante concessão, mediante delegação. Igual a concessão de uma rodovia, de televisão, de rádio, transporte coletivo, de água, de esgoto. Dessa atual bandeira do Governo, diminuir o tamanho do Estado é a grande frente. O Estado tem que cuidar de saúde, de educação, de estradas, de infraestrutura, somente daquilo que é necessário. E larga o resto todo para a iniciativa privada. Muitos congressistas, no afã de mostrar serviços, apresentam propostas que ao invés de melhorar o trabalho, eles pioram o trabalho para a população. Isso nós temos que cuidar. Dentro disso, claro, debater o combate à burocracia e também as formas de contribuição para desafogar o Poder Judiciário. A Frente quer ser um instrumento de difusão, de debate e de proposições sobre estas atividades que têm mais de um milhão de colaboradores envolvidos em todo o País.

“Muitos parlamentares ainda têm uma visão distorcida do trabalho e da importância exercida pelos cartórios, e esta será uma das nossas áreas de atuação com os trabalhos da Frente constituídos e devidamente instalados.”

“Cartório é um serviço público mediante concessão, mediante delegação.

Igual a concessão de uma rodovia, de televisão, de rádio, transporte coletivo, de água, de esgoto”

CcV – Como o atual Governo vê os serviços prestados pelos cartórios extrajudiciais?

Rogério Peninha Mendonça – Antes da eleição, eu apoiei o Bolsonaro para presidente. Levei ele para Santa Catarina quatro vezes durante a campanha. Os cartórios vieram me perguntar o que o Bolsonaro achava dos cartórios. Durante oito anos fui parceiro dele no Congresso. E perguntei para ele o que ele achava dos cartórios e dos cartórios. Ele me disse o seguinte: “se eu for presidente, eu vou mudar muita coisa no País. Mas eu não vou mudar aquilo que está funcionando bem. Aquilo que está funcionando bem, não vai ser mudado. E os cartórios estão funcionando bem e não vai ser mudado”.

CcV – Acredita que essa Frente vai unir ainda mais a categoria de notários e registradores?

Rogério Peninha Mendonça – Temos que trabalhar juntos, fazer uma pauta que atenda a todos. Se tiver uma pauta que prejudique um desses segmentos, não vamos defender. Vamos trabalhar por toda a categoria, para todos os cartórios. Esse é o objetivo da Frente. No meu caso, como presidente, junto com os vice-presidentes que serão indicados. E mais: vamos ter conselheiros, indicados que irão participar junto. Cada entidade vai representar, indicar um de sua especialidade. Vai ter um vice-presidente indicado pela entidade (deputado) e um conselheiro. Faremos reuniões sempre que necessário e no início iremos elaborar um regimento em conjunto. Vamos ter um trabalho juntamente com as entidades de acompanhamento legislativo, audiências sempre que necessárias, inclusive com o presidente da República. Nós queremos trabalhar na direção da categoria.

CcV – Qual sua expectativa com relação ao trabalho dessa Frente Parlamentar?

Rogério Peninha Mendonça – A Frente tem como finalidade mobilizar o Parlamento, órgãos do Judiciário, do Ministério Público e da sociedade civil organizada para debater, propor e encaminhar medidas de combate à burocracia, à corrupção, a lavagem de dinheiro e fomentar a justiça consensual, desoprimindo principalmente o Poder Judiciário e ao mesmo tempo gerando economia aos cofres públicos. Mas o objetivo da Frente, eu resumo em uma frase do Thomas Jefferson, terceiro presidente dos Estados Unidos, em que ele dizia que o preço da liberdade, o preço da democracia, é a eterna vigilância. E nós, nessa Casa, temos que estar vigilantes, para que essa democracia, essa liberdade, essa cidadania, sejam preservadas. ●

Congresso Nacional lança a Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral

Composta por 325 parlamentares, movimento é o maior grupo já formado no Congresso Nacional em prol da defesa da segurança jurídica e da prevenção de litígios.

Por Frederico Guimarães

Brasília (DF) – O salão nobre da Câmara dos Deputados em Brasília (DF) marcou no último dia 9 de abril um momento histórico para a atividade notarial e registral brasileira. Composta por 325 parlamentares – deputados e senadores – foi lançada oficialmente a Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral, a maior bancada já criada no Congresso Nacional, com o objetivo de promover a defesa da segurança jurídica e da prevenção de litígios.

A Frente trabalhará com o foco em desmistificar a atividade extrajudicial brasileira e demonstrar, com dados e informações, a colaboração que o segmento presta na desjudicialização de atos, fiscalização de tributos, prática da cidadania, recuperação creditícia e proteção de documentos e bens imobiliários.

“O nosso principal objetivo é mostrar ao Congresso Nacional, e por consequência

disso, aos brasileiros, o importante trabalho feito pelos notários e registradores do nosso País. É uma iniciativa que visa dar o valor merecido às atividades exercidas com responsabilidade e credibilidade em prol da sociedade”, comentou o presidente da Frente, deputado federal Rogério Peninha Mendonça (MDB-SC).

Durante a solenidade de instalação da Frente Parlamentar, Peninha discursou para



Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral é composta por 325 parlamentares, o maior grupo já formado no Congresso Nacional

os presentes, que lotaram o Salão Nobre da Câmara, explicando as razões que lhe levaram a conduzir este movimento no Congresso Nacional.

“Muitas vezes, deputados e senadores, no afã de produzirem, de realizarem atos em prol do País, acabam por apresentar projetos que nada correspondem à realidade da prestação de serviços públicos ao cidadão, mexendo em serviços que hoje funcionam muito bem, às vezes por puro desconhecimento, outras vezes por interesses obscuros. É isso que esta Frente proporcionará à sociedade, a fiscalização permanente de que o exemplar trabalho de notários e registradores não será prejudicado”, revelou o parlamentar.

Ao seu lado, no palco principal do lançamento, onde se revezaram vários deputados que compareceram à cerimônia, estiveram um dos vice-presidentes da Frente, deputado Luiz Flávio Gomes (PSB/SP), o presidente da Associação de Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR), Cláudio Marçal Freire, o presidente da Confederação de Notários e Registradores (CNR), Rogério Portugal Bacellar, e o presidente do Colégio Notarial do Brasil (CNB/SP), Andrey Guimarães Duarte.

“A Frente Notarial e Registral tem por objetivo aprimorar os textos legislativos para que todos os cartórios prestem serviços da melhor qualidade possível a população. Hoje já prestam um bom serviço. Mas sempre se pode melhorar. Nós temos que aprimorar

os serviços que estão sendo prestados e de outro lado tentar aumentar o leque daquilo que os cartórios fazem para essa população. A Frente existe exatamente para essa luta”, explicou o deputado Luiz Flávio Gomes.

O presidente da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR), Cláudio Marçal Freire, destacou que a atividade notarial e registral é a primeira privatização que deu certo no Brasil. “Os cartórios estão arrecadando tributos para o Poder Público sem gastar um tostão. Os cartórios promovem a cidadania, injetam dinheiro na economia, facilitam e desburocratizam atos que foram delegados pelo Poder Judiciário. Tudo isso a custo zero para o Estado e facilitando a vida do usuário”, disse. “Milito no Congresso Nacional há 40 anos e realmente vivemos nesta tarde um momento histórico para a nossa atividade”, afirmou.

Para o presidente da Confederação dos Notários e Registradores (CNR), Rogério Bacellar, a Frente é importante porque proporcionará maior harmonia entre os notários e os registradores para contribuir com o engrandecimento da classe. “Precisamos mais do que nunca dessa Frente da Justiça Notarial e Registral para que a nossa própria Justiça cumpra as leis federais que regem nosso País”.

PRIMEIROS PASSOS

Pelo menos 35 parlamentares prestigiaram o

evento que contou ainda com representantes da categoria de diversas regiões do País. Com a Frente já instalada, cada entidade representativa indicará um deputado para compor a diretoria como vice-presidente. Além disso, cada um dos grupos indicará um representante da sociedade civil para integrar o conselho de trabalho.

Segundo o deputado Rogério Peninha, há uma grande preocupação em manter um encontro periódico do grupo que vai definir as diretrizes do começo do trabalho da Frente Parlamentar. “A intenção é que possamos nos reunir pelo menos uma vez por mês. Nesses encontros, a prioridade é definir as pautas de interesse e a forma de atuação”, esclareceu o parlamentar.

Nos corredores do Congresso Nacional, os deputados já se preparam para as futuras reuniões que irão compor o escopo do projeto da Frente Parlamentar.

“A Frente já está de fato lutando. O primeiro passo é desarquivar propostas legislativas que cuidavam dos cartórios que infelizmente foram arquivadas, mas que podem ser desarquivadas a qualquer momento. Nós estamos lutando por esse desarquivamento e seguramente isso será alcançado. Todas as propostas tem que tramitar aqui na Casa em termos de um melhor atendimento, melhor preparo dos cartórios. Afinal, a população quer um melhor serviço”, revelou o deputado Luiz Flávio Gomes.



Durante a solenidade de instalação da Frente Parlamentar, o deputado federal Rogério Peninha Mendonça (MDB/SC) explicou as razões que lhe levaram a comandar este movimento no Congresso Nacional

“O nosso principal objetivo é mostrar ao Congresso Nacional, e por consequência disso, aos brasileiros, o importante trabalho feito pelos cartórios e notários do nosso País”

Rogério Peninha Mendonça,
deputado federal (MDB/SC)



O vice-presidente da Frente Parlamentar, deputado Luiz Flávio Gomes, disse que se pode aprimorar o trabalho dos cartórios: “a Frente existe para essa luta”

“Nós temos que aprimorar os serviços que estão sendo prestados e de outro lado tentar aumentar o leque daquilo que os cartórios fazem para essa população”

Luiz Flávio Gomes,
deputado federal (PSB/SP)



Para o presidente da Anoreg-Br, Cláudio Marçal Freire, a atividade notarial e registral é a primeira privatização que deu certo no Brasil

“Os cartórios promovem a cidadania, injetam dinheiro na economia, facilitam e desburocratizam atos que foram delegados pelo Poder Judiciário”

Cláudio Marçal Freire,
presidente da Anoreg-BR

“A Frente consegue congregiar os parlamentares e ao mesmo tempo sair de maneira coesa em defesa do cidadão”

Pablo Oliva Souza,
deputado federal (PSL/AM)

Já o deputado Denis Bezerra (PSB-CE) disse que a Frente poderá buscar novas alternativas para a solução de conflitos de forma consensual, mas também irá se preocupar com outros assuntos pertinentes a realidade dos cartórios extrajudiciais.

“Acredito que uma das principais discussões será o combate à corrupção por meio das serventias notariais e registras a partir da ampliação das informações que já são prestadas à Receita Federal. Temos ainda a questão da desburocratização que hoje é uma bandeira do Governo Federal. Reduzir essa burocracia do serviço público através das serventias extrajudiciais, elencando mais itens que podem ser resolvidos através dos cartórios é a meta”, pontuou o deputado.

DESJUDICIALIZAÇÃO

“Ao contrário do que se fala em diversos locais, seja no Congresso, seja nos meios de comunicação, o que temos que fazer é delegar mais serviços aos notários e registradores, por que seu trabalho reflete a desburocratização e a desjudicialização”, afirmou Peninha.

No próprio Estatuto da Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral, fala-se em promover um amplo trabalho na 56ª Legislatura por deputados e senadores de debates sobre as questões que envolvem o combate a burocracia, a corrupção, a lavagem de dinheiro e fomentar a Justiça Consensual, desoprimindo o Poder Judiciário e ao mesmo tempo gerando economia aos cofres públicos.

Para o presidente do Instituto Não Aceito Corrupção, Roberto Livianu, que esteve presente na solenidade de instalação da Frente Parlamentar, “há uma necessidade de desburocratizar a legislação que engessa o trabalho dos cartórios a fim de que eles se aproximem da Justiça como grandes aliados na luta pela desjudicialização econômica e jurídica do País”. Além disso, Livianu espera que a Frente tenha êxito e força para trabalhar com afinco, e impulse o instrumento jurídico para que os notários e registradores colaborem ainda mais com a sociedade e o sistema de justiça brasileiro.

O deputado federal Zé Neto (PT/BA) lembrou que o Estado da Bahia foi o último a

privatizar seus cartórios, mas com a privatização houve grande melhora para as serventias extrajudiciais.

“O que nós temos que fazer é trabalhar para que a cada dia tenhamos consolidada essa ideia de cartórios que possam fazer com que o serviço público seja desafogado e que possam prestar com qualidade esse serviço para a população de forma adequada”, apontou o parlamentar.

“Temos ainda a questão da desburocratização que hoje é uma bandeira do Governo Federal. Reduzir essa burocracia do serviço público através das serventias extrajudiciais, elencando mais itens que podem ser resolvidos através dos cartórios é a meta”

Denis Bezerra,
deputado federal (PSB/CE)



Segundo o presidente da CNR, Rogério Bacellar, a Frente proporcionará maior harmonia entre os notários e os registradores: “engrandecimento da classe”

“Precisamos mais do que nunca dessa Frente da Justiça Notarial e Registral para que a nossa própria Justiça cumpra as leis federais que regem nosso País”

Rogério Bacellar,
presidente da Confederação dos Notários e Registradores



Presidente do Instituto Não Aceito Corrupção, Roberto Livianu espera que a Frente tenha força para trabalhar: “colaborem ainda mais com a sociedade”

“Há uma necessidade de desburocratizar a legislação que engessa o trabalho dos cartórios a fim de que eles se aproximem da Justiça como grandes aliados na luta pela desjudicialização econômica e jurídica do País”

Roberto Livianu,
presidente do Instituto Não Aceito Corrupção



O deputado Celso Russomanno (PRB/SP) elogiou o trabalho da Frente Parlamentar: “garantias individuais e muitas vezes coletivas só existem por causa dos cartórios”

“Uma coisa ninguém pode negar: a garantia de um documento registrado no cartório tem validade jurídica e dá segurança para todos nós”

Celso Russomanno,
deputado federal (PRB/SP)



Deputados, notários e registradores participaram do lançamento da Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral no salão nobre da Câmara dos Deputados



Para o vice-presidente da Frente Parlamentar, deputado federal Sôstenes Cavalcante (DEM/RJ), há muitas ações sociais desenvolvidas pelos cartorários

“Nós queremos um Estado moderno, ágil e efetivo, mas com toda segurança jurídica. E não abriremos mão disso, por isso essa Frente foi criada”

Sôstenes Cavalcante,
deputado federal (DEM/RJ)

SEGURANÇA JURÍDICA

Dentre os inúmeros pontos abordados por parlamentares, notários e registradores, a segurança jurídica foi o termo mais citado durante a solenidade de instalação da Frente Parlamentar no Congresso Nacional.

Conhecido por defender o consumidor em programas de televisão, o deputado federal e vice-presidente da Frente Parlamentar, Celso Russomanno (PRB-SP), relatou que as pessoas perguntam o porquê dele defender notários e registradores e ele explica que o principal motivo é a segurança jurídica.

“O cartório oferece segurança jurídica. O consumidor só tem garantias dos seus direitos porque existem cartórios. Existem registros de documentos. A sua casa está registrada em um cartório. Isso te dá garantia de que alguém não vai tomar essa casa de você. A sua carteira de identidade tem validade porque alguém, lá atrás, um registrador, um oficial de cartório, fez a sua certidão de nascimento quando você nem podia se defender, não podia lutar por seus direitos. Essas garantias individuais e muitas vezes coletivas só existem por causa dos cartórios”, argumentou o parlamentar.

“Uma coisa ninguém pode negar: a garantia de um documento registrado no cartório tem validade jurídica e dá segurança para todos nós”, completou o deputado Celso Russomanno.

Para o coordenador da bancada evangélica e vice-presidente da Frente Parlamentar, deputado federal Sôstenes Cavalcante (DEM-RJ), o principal motivo para apoiar os cartorários é saber que além dos serviços presta-

“O que nós temos que fazer é trabalhar para que a cada dia tenhamos consolidada essa ideia de cartórios que possam fazer com que o serviço público seja desafogado”

Zé Neto,
deputado federal (PT/BA)

dos, há muitas ações sociais. “Nós queremos um Estado moderno, ágil e efetivo, mas com toda segurança jurídica. E não abriremos mão disso, por isso essa Frente foi criada, com a missão de fiscalizar que o está dando certo não se altere e o que possa ser melhorado seja aprimorado”, disse.

De acordo com o deputado federal Pablo Oliva Souza (PSL-AM), mais conhecido como delegado Pablo, a Frente vai ter a capacidade de debater todos os assuntos de interesse dos brasileiros de maneira antecipada na Câmara. “A Frente consegue congrega os parlamentares e ao mesmo tempo sair de maneira coesa em defesa do cidadão. Afinal de contas, é o cartório que registra nossa vida. Desde que nascemos até o momento em que deixamos esse plano”, concluiu o parlamentar. ●

Notários e registradores prestigiam lançamento da Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral

Salão nobre da Câmara dos Deputados ficou pequeno para receptionar, durante a solenidade, todos os profissionais ligados aos cartórios extrajudiciais.



Ao lado do deputado federal Denis Bezerra (dir), o presidente da Arpen-BR, Arion Toledo, esteve presente no lançamento da Frente Parlamentar

“O lançamento dessa iniciativa é extremamente feliz a partir do momento que ela aproxima a nossa classe profissional dos congressistas, que são representantes do povo”

Marcelo Lima Filho,
presidente da Anoreg-AM

Notários e registradores se fizeram presentes em grande número para o lançamento da **Frente Parlamentar da Justiça Notarial e Registral**. Oriundos de todos os rincões do País, lotaram o auditório reservado para o lançamento da cerimônia que esteve repleto durante as mais de três horas de solenidade.

“O lançamento dessa iniciativa é extremamente feliz a partir do momento que ela aproxima a nossa classe profissional dos congressistas, que são representantes do povo. A partir do momento que temos uma relação com o congresso mais próxima, mais proativa, de parceria, sem dúvidas podemos nos ajudar”, explicou Marcelo Lima Filho, presi-

“Com a Frente Parlamentar iremos demonstrar para a sociedade e de maneira geral para todos os parlamentares que não nos conhecem quais são as nossas atividades”

Ari Álvares Pires Neto,
presidente da Anoreg-MG



Ex-deputado federal e registrador de imóveis, Alex Canziani acredita que o principal diferencial da Frente Parlamentar será a liderança que deve unir a classe

dente da Associação de Notários e Registradores do Estado do Amazonas (Anoreg/AM).

Já a presidente da Associação de Notários e Registradores do Estado do Ceará (Anoreg/CE), Helena Borges, frisou que “a Frente Parlamentar é de suma importância porque vem deixar mais transparente a relevância dos serviços que prestamos à sociedade. Não só pelos parlamentares, mas também pela sociedade, já que esses serviços ainda são bastante desconhecidos”.

Giselle Oliveira de Barros, presidente da Associação dos Notários e Registradores do

“A Frente Parlamentar é necessária para juntar uma base no Congresso para nos defender e ter mais força para mostrar o que fazemos em prol da sociedade”

**Giselle Oliveira de Barros,
presidente da Anoreg-SP**

“Essa iniciativa de criar uma Frente Parlamentar repete a força que temos na sociedade. E nos convida a dar uma reciprocidade a esses parlamentares”

**Alan Nunes Guerra,
presidente da Anoreg-DF**

Estado de São Paulo (Anoreg/SP), apontou que “a Frente Parlamentar é necessária para juntar uma base no Congresso para nos defender e ter mais força para mostrar o que fazemos em prol da sociedade”.

Alan Nunes Guerra, presidente da Associação dos Notários e Registradores do Distrito Federal (Anoreg/DF) acentua que “somos bem conhecidos na sociedade, mas menos conhecidos no Congresso Nacional. Essa iniciativa de criar uma Frente Parlamentar repete a força que temos na sociedade, aqui dentro. E nos convida a dar uma reciprocidade a esses parlamentares que vão fazer parte dessa Frente com apoio, divulgação, aproximação”.

“Lutar e mostrar ao Congresso Nacional e à sociedade brasileira o papel relevante que desempenhamos no Brasil afora”

**Alex Canziani,
ex-deputado federal e registrador de imóveis**

“Com a Frente Parlamentar iremos demonstrar para a sociedade e de maneira geral para todos os parlamentares que não nos conhecem quais são as nossas atividades, o que nós prestamos de serviço, que nós não temos nenhum custo para o Poder Público, e na realidade somos arrecadadores de taxas para os tribunais de justiça”, acentuou Ari Álvares Pires Neto, presidente da Associação de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais (Anoreg/MG).

O ex-deputado federal Alex Canziani (PTB-PR), que também é registrador de imóveis, destacou que a diferença entre as frentes parlamentares é o líder, que deve ter a capacidade de unir as pessoas. “Com certeza será um grande trabalho. Quero demonstrar a nossa alegria de ter tantos amigos e colegas buscando, através da união, o compromisso com a nossa categoria, para que nós possamos lutar e mostrar ao Congresso Nacional e à sociedade brasileira o papel relevante que desempenhamos no Brasil afora”, concluiu o parlamentar. ●

“A Frente Parlamentar é de suma importância porque vem deixar mais transparente a relevância dos serviços que prestamos à sociedade”

**Helena Borges,
presidente da Anoreg-CE**

STF decide que Estado **tem** **responsabilidade civil objetiva** pelas atividades de cartórios

Por maioria de votos, colegiado negou provimento ao recurso interposto pelo Estado de Santa Catarina e fixou tese sobre o tema.

Por Larissa Luizari



Por maioria dos votos, ministros do STF decidiram pela responsabilidade objetiva do Estado nos casos envolvendo atos notariais e registrais



O Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) julgou, no dia 27 de fevereiro, o Recurso Extraordinário 842846, que trata sobre a responsabilidade civil do Estado em decorrência de danos causados a terceiros por tabeliães e oficiais de registro no exercício de suas funções.

Por maioria dos votos, foi aprovada a tese proferida pelo ministro Luiz Fux, relator da ação, de que o Estado responde objetivamente pelos atos praticados por tabeliães e registradores que, no exercício de suas funções, causem prejuízo a terceiros; assentado o dever de o Estado ingressar com ação regressa contra o responsável pela serventia nos casos em que houver dolo ou culpa do titular, sob pena de improbidade administrativa.

Ao final do julgamento, por maioria de votos, vencidos, em parte, nos termos e limites de seus votos, os ministros Edson Fachin e Roberto Barroso, e, integralmente, o ministro Marco Aurélio, o Plenário aprovou a seguinte tese para fins de repercussão geral: “O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa”. Não participou da votação da tese o ministro Gilmar Mendes.

“O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa”, tese do STF



“No modelo solidarista adotado pela Constituição Federal, a vítima tem de ser indenizada por alguém, e é preciso encontrar um responsável com suporte patrimonial suficiente para sanar os danos”, Luiz Fux, ministro do STF e relator da matéria



“O serviço é público, a função é pública, mas exercida em caráter privado. Isso não exime, a meu ver, o Estado do dever de indenização da sua reponsabilidade objetiva”, Alexandre de Moraes, ministro do STF



“A responsabilidade do Estado é direta, primária e solidária”, Rosa Weber, ministra do STF

O recurso foi interposto pelo Estado de Santa Catarina contra o acórdão do Tribunal de Justiça local (TJ/SC), que entendeu que o Estado, na condição de delegante dos serviços notariais, responde objetivamente pela reparação de tais danos em decorrência do parágrafo 6º do artigo 37 da Constituição Federal. Segundo a argumentação, a pessoa física do tabelião ou do oficial de registro é quem deveria responder pelos prejuízos causados a terceiros no exercício da atividade notarial. O caso concreto envolve uma ação ordinária com pedido de indenização feito por um cidadão em decorrência de erro do cartório na emissão da certidão de óbito de sua esposa.

Segundo os autos, o erro na grafia do nome da falecida impediu o viúvo de requerer o benefício previdenciário da pensão por morte junto ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS). O TJ/SC condenou o Estado de Santa Catarina ao pagamento de um salário mínimo mensal entre 26 de julho de 2003 e 21 de junho de 2006. Tal período compreende a data do erro constante na certidão de óbito e a data da concessão do benefício após retificação do documento por via judicial, com acréscimo de juros moratórios e de atualização monetária.

De acordo com o procurador do Estado de Santa Catarina Fernando Filgueira, os delegatários dos serviços extrajudiciais devem responder de forma direta e primária por danos causados a terceiros no exercício da atividade e o Estado apenas subsidiariamente. “Os notários não estão submetidos ao teto constitucio-

nal remuneratório, nem ao regime próprio de Previdência, nem ao regime de aposentadoria compulsória, além de não haver subordinação direta. Há apenas a submissão a um regime de fiscalização pelas Corregedorias Gerais de Justiça dos Tribunais. Portanto, o acórdão, embora fundamentado no artigo 37, parágrafo 6º, o violou quando atribuiu ao agente delegado um regime próprio dos agentes ligados ao corpo estatal”, defendeu.

Relator da matéria, o ministro Luiz Fux votou pela negativa de provimento ao recurso para manter o acórdão do TJ/SC e reconhecer que o Estado responde objetivamente pelo dano, assegurado o direito de regresso em caso de dolo ou culpa. Ele foi acompanhado pelo ministro Alexandre de Moraes.

O VOTO

Em seu argumento, Fux fez uma análise da historicidade da atividade notarial e registral, da natureza jurídica e da responsabilidade civil, apresentando exemplos do Direito Comparado no modelo latino, anglo-saxônico e administrativo. Segundo o relator, “no modelo solidarista adotado pela Constituição Federal, a vítima tem de ser indenizada por alguém, e é preciso encontrar um responsável com suporte patrimonial suficiente para sanar os danos”.

Para embasar sua decisão, o relator usou exemplos de acórdãos proferidos pela Corte ao longo dos anos e que definem sua jurisprudência pela responsabilidade civil do Estado. Os acórdãos citados assentam a responsabilidade direta e objetiva do Estado pelos danos

causados a terceiros e asseguram o direito de regresso em caso de dolo ou culpa, como o Recurso Extraordinário 209354, de 1999, de autoria do ministro Celso Veloso.

Em outro exemplo, o relator apresenta o recurso 212724, de 1999, de relatoria do ministro Mauricio Correia, que assenta que os cargos notariais são criados por lei, providos mediante concurso público e os atos e os agentes sujeitos à fiscalização estatal são dotados de fé pública, prerrogativa inerente ao poder delegado do Estado.

Em 2011, o então ministro Carlos Ayres Brito foi relator do Recurso Extraordinário 518894, no qual também se assenta que o Estado responde objetivamente pelos atos dos notários que causem danos a terceiros e assegura o direito de regresso contra o responsável em caso de dolo ou culpa.

Fux também apresentou o AIS 55156, da ministra Ellen Gracie, que assenta que a função eminentemente pública dos serviços notariais configura a natureza estatal das atividades exercidas pelos serventuários titulares de cartórios e registros extrajudiciais e o AI 846317, da ministra Carmen Lúcia, em que se estabelece a responsabilidade civil e objetiva do Estado.

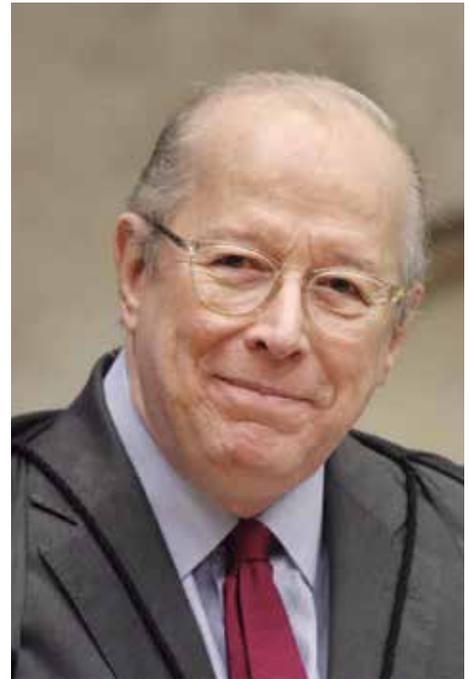
Após a apresentação e voto do relator, o ministro Alexandre de Moraes seguiu a jurisprudência da Corte e negou provimento ao recurso do Estado de Santa Catarina por entender que este responde objetivamente pelos danos causados a terceiros pelo serviço de notas e de registro. “O serviço é público, a função é



“Tirar do Estado a reponsabilidade de reparação deixaria o cidadão desprotegido, pois caberia a ele a incumbência de comprovar a culpa ou dolo do agente”, Cármen Lúcia, ministra do STF



“É um serviço público de natureza obrigatória, e é por isso que o Estado estabelece, que o provimento de cargos cartorários se dê por concurso público, e as atividades são fiscalizadas pelo Judiciário por meio de corregedorias especializadas dos tribunais de justiça estaduais”, Ricardo Lewandowski, ministro do STF



“Eles só podem exercer tais atividades por delegação do Poder Público, estão sujeitos à permanente fiscalização do Judiciário e dependem, para o ingresso na atividade, de prévia aprovação em concurso público”, Celso de Mello, decano do STF

pública, mas exercida em caráter privado. Isso não exige, a meu ver, o Estado do dever de indenização da sua reponsabilidade objetiva”, argumenta.

A ministra Rosa Weber também acompanhou o relator e negou provimento ao recurso, reconhecendo a responsabilidade civil objetiva do Estado, mas com a possibilidade de regresso ao responsável em caso de dolo ou culpa. “Essa é a jurisprudência do Supremo. Eu tenho me pautado pelo prestígio das decisões e jurisprudências da Corte”.

Na mesma linha, a ministra Carmen Lúcia negou provimento ao recurso do Estado de Santa Catarina. “Ainda mantenho, sem fechar as portas para uma reinterpretção, negar provimento ao recurso do Estado de Santa Catarina, mantendo a decisão do Tribunal de responsabilizar o Estado. Quanto à obrigatoriedade ao dever do notário, enfatizo que é obrigatório o regresso em caso de dolo ou culpa”.

Também seguindo a corrente majoritária, o ministro Ricardo Lewandowski acompanhou o voto do relator. “Os serviços notariais e de registro são exercidos por particulares, mas por delegação do Estado, então o Estado. Em última análise, é responsável por esse serviço”. O magistrado acrescentou ainda que o serviço é obrigatório ao particular. “O particular não pode fugir de ter uma certidão de nascimento, ou uma certidão de óbito, ou, ao transferir um imóvel, de munir-se de uma escritura pública devidamente registrada. Portanto, é um serviço público de natureza obrigatória, e é por

isso que o Estado estabelece, que o provimento de cargos cartorários se dê por concurso público, e as atividades são fiscalizadas pelo Judiciário por meio de corregedorias especializadas dos tribunais de justiça estaduais”.

O ministro Gilmar Mendes também seguiu a mesma linha, observando que é dever do Estado ajuizar ação de regresso em caso de dolo ou culpa, quando for responsabilizado. Também o ministro Dias Toffoli, presidente do STF, acompanhou a corrente majoritária.

DIVERGÊNCIAS

Já o ministro Luís Roberto Barroso adotou uma terceira via para o julgamento da matéria. Ele considera, além da regra geral sobre responsabilização do Estado, prevista no artigo 37 da Constituição Federal, a regra específica prevista no artigo 236 com relação à responsabilização subjetiva de notários e registradores. Na avaliação do ministro, tanto a responsabilização do Estado quanto a dos tabeliães e registradores deve ser subjetiva, mas não se deve, segundo seu entendimento, transferir o ônus da prova totalmente para o demandante.

Sugeri, assim, uma reavaliação do ônus da prova, de forma a não ficar tão desigual um dissídio entre um particular e o cartório. No caso concreto, no entanto, Barroso acompanhou o relator pelo desprovimento ao recurso, em conformidade com a jurisprudência da Corte. Mas, para fins de repercussão geral, propôs que novas ações em casos semelhantes sejam ajuizadas contra o tabelião ou re-

gistrador, sendo facultado ao autor incluir o Estado no polo passivo para fins de responsabilidade civil.

Por sua vez, o ministro Edson Fachin divergiu do relator e votou pelo provimento parcial do recurso, por entender que o ato notarial e de registro que provoca dano a terceiro gera ao Estado responsabilidade objetiva, mas apenas subsidiária. Seu voto foi pelo acolhimento da tese da possibilidade de serem simultaneamente demandados na ação tanto o tabelião quanto o Estado, mas mantendo, no caso concreto, a sentença de procedência. “O agente público delegatário, ao receber a delegação e atuar em nome próprio, também deve responder objetiva e pessoalmente pelos atos decorrentes ao exercício de suas funções delegadas pelo Poder Público”.

Já o ministro Marco Aurélio foi o único a votar pelo provimento integral do recurso. Para ele, o cartório deverá responder pelos prejuízos causados a terceiros no exercício da atividade notarial, pois os serviços cartoriais são exercidos em caráter privado. A seu ver, a responsabilidade do Estado é apenas subjetiva, no caso de falha do Poder Judiciário em sua função fiscalizadora da atividade cartorial.

“De duas uma, ou eu concluo que há responsabilidade do Estado e desprovejo o Recurso Extraordinário por ele interposto ou concluo que ele não responde, a não ser na situação de deficiência da fiscalização, por ato de notários e de registradores, pouco importando a receita do cartório. Por isso peço vênha para prover integralmente o recurso”.

“A sociedade e a comunidade jurídica têm experimentado a desburocratização da legalização de documentos”

Atual presidente do Supremo Tribunal Federal (STF) e do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o ministro Dias Toffoli fala sobre a importância do trabalho de desburocratização realizado por notários e registradores brasileiros.

Há alguns anos, os poderes constituídos no Brasil entenderam que delegar atribuições aos serviços extrajudiciais – os cartórios – é sinônimo de desburocratização e desjudicialização. A primeira exitosa experiência se deu em 2007, com a edição da Lei Federal nº 11.441, que permitiu a realização de separações, divórcios, inventários e partilhas em Tabelionatos de Notas.

De lá para cá, o movimento cresceu vertiginosamente, facilitando o acesso do cidadão à serviços e procedimentos burocratizados, descongestionando a máquina pública, com economia de gastos aos usuários e aos entes públicos. Reconhecimentos de paternidade, regularização fundiária, usucapião extrajudicial, retificação de erros de grafia evidentes e conciliação e mediação são alguns dos exemplos mais recentes.

No entanto, um dos que alcançou maior índice de sucesso, foi o apostilamento de docu-

mentos, procedimento que certifica, perante autoridades dos 112 países signatários da Convenção da Apostila da Haia, a autenticidade de documentos públicos. Desde que entrou em vigor no Brasil, em agosto de 2016, mais de 4 milhões de documentos foram apostilados pelos cerca de 5.770 cartórios habilitados no País, com crescimento de mais de 500 mil no último ano.

O trabalho desburocratizador dos notários e registradores brasileiros, que acabou com a chamada legalização em cadeia, que demandava do cidadão se deslocar por diferentes órgãos públicos para realizar o procedimento que demorava meses, e o modelo pioneiro de apostila híbrida no País, chamaram a atenção da comunidade internacional, que realizará, entre os dias 16 e 18 de outubro, em Fortaleza, no Ceará, o 11º Fórum Internacional da Apostila da Haia.

Evento este que contará com a presença do ministro Dias Toffoli, atual presidente do Supremo Tribunal Federal (STF), que falou com exclusividade à **Revista Cartórios com Você**. “A sociedade e a comunidade jurídica têm experimentado a desburocratização da legalização de documentos, pois o serviço é prestado com agilidade e simplicidade, sendo a apostila utilizada pelos 112 países signatários da convenção”

Natural de Marília, no interior de São Paulo, e ministro da Suprema Corte desde 2009, Dias Toffoli que assumiu a presidência do órgão em 13 de setembro de 2018, fala de suas expectativas para o evento internacional que o País receberá no segundo semestre deste ano.

CcV – Qual é a expectativa do Poder Judiciário brasileiro para a Convenção da Haia que será realizada no Brasil em 2019?

Ministro Dias Toffoli – Primeiramente,

“A sociedade e a comunidade jurídica têm experimentado a desburocratização da legalização de documentos, pois o serviço é prestado com agilidade e simplicidade, sendo a apostila utilizada pelos 112 países signatários da Convenção”

gostaria de ressaltar que o Poder Judiciário brasileiro está honrado por contribuir para a cooperação internacional em assuntos judiciais e administrativos. Trata-se de oportunidade ímpar de troca de experiências e de promoção de debates qualificados em território nacional. Todos ganham com isso!

Nossa expectativa é de que os trabalhos resultem em ações futuras uniformes por parte de todos os países membros.

CcV – Procedimentos transfronteiriços estão cada vez mais comuns no cenário globalizado de nossa sociedade. Qual foi a importância da adesão do Brasil à Convenção da Apostila da Haia?

Ministro Dias Toffoli – Recepcionada no segundo semestre de 2015, a Convenção da Apostila da Haia entrou em vigor no Brasil em 16 de agosto de 2016. Desde então, foram mais de três milhões de documentos apostilados. A sociedade e a comunidade jurídica têm experimentado a desburocratiza-

“Considerando que os notários e os registradores são dotados de fé pública e que convinha elevar o número de autoridades competentes para a realização do serviço, decidiu-se delegar a atribuição do apostilamento às serventias extrajudiciais”



Ministro Dias Toffoli: "a comunidade jurídica tem experimentado medidas de desburocratização via desjudicialização de procedimentos"

“No Brasil, o apostilamento de documentos é realizado com segurança jurídica e presteza, como requer a demanda atual dos procedimentos transfronteiriços”

ção da legalização de documentos, pois o serviço é prestado com agilidade e simplicidade, sendo a apostila utilizada pelos 112 países signatários da convenção. Portanto, no Brasil, o apostilamento de documentos é realizado com segurança jurídica e presteza, como requer a demanda atual dos procedimentos transfronteiriços.

CcV – Como vê a importância da participação de notários e registradores neste evento internacional da Convenção da Haia?

Ministro Dias Toffoli – Atualmente, segundo levantamento estatístico do Conselho Nacional de Justiça, mais de seis mil cartórios estão aptos a realizar o apostilamento de documentos estrangeiros. Sendo os notários e os registradores imprescindíveis para o cumprimento da Convenção, é fundamental que eles participem do evento, pois enriquecerão os debates com sua avaliação sobre o tema e com suas propostas para a evolução da prestação do serviço.

CcV – Passados três anos do ingresso do Brasil na Convenção da Apostila da Haia, qual balanço se faz dos resultados?

Ministro Dias Toffoli – Os números acima demonstram que a Convenção da Apostila da Haia trouxe ganhos significativos aos cidadãos e às empresas que necessitam da legalização de documentos para uso no exterior, como aqueles emitidos pela Justiça ou por registros comerciais, diplomas e certidões de nascimento, casamento ou óbito.

CcV – Quais inovações foram introduzidas no sistema de apostilamento com a criação do modelo brasileiro de apostila?

Ministro Dias Toffoli – A partir da entrada em vigor da Convenção, os cidadãos dos países signatários passaram a se sujeitar, no que tange à documentação, a um único procedimento, que consiste na emissão da Apostila. Ela certifica a origem do documento, simplificando toda uma cadeia de legalização. Ganha-se eficiência e elimina-se burocracia.

CcV – Qual foi a razão que levou o Poder Judiciário brasileiro a delegar esta atribuição aos notários e registradores?

Ministro Dias Toffoli – A razão foi a alta demanda pelo serviço, sua inicial concentração em um só órgão e a complexidade do procedimento, pois era preciso se atestar a autenticidade da assinatura do signatário do documento, de sua função ou do cargo por ele exercido, e, eventualmente, do selo ou do carimbo aposto no documento. Isso levava um tempo do qual o cidadão, muitas vezes, não dispunha. Nesse sentido, considerando que os notários e os registradores são dotados de fé pública e que convinha elevar o número de autoridades competentes para a realização do serviço, decidiu-se delegar a atribuição do apostilamento às serventias extrajudiciais.

Apostilamentos

Quase **4 milhões**

apostilamentos – documentos legalizados para ter validade no exterior - foram realizados diretamente em Cartórios desde agosto de 2016 quando, a pedido do Ministério das Relações Exteriores (MRE), o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou a Resolução nº 228/2016, transferindo este ato aos cartórios das capitais e posteriormente aos do interior dos Estados. A delegação deste serviço possibilitou que um processo que envolvia três etapas, deslocamentos e alto custo, fosse simplificado e resolvido em um único dia em qualquer cartório brasileiro.



Total de documentos apostilados

2016

414,9 mil

2017

1,3 milhão

2018

1,8 milhão

Número de cartórios habilitados para fazer apostilamento

AC	AL	AM	AP	BA	CE	DF	ES	GO	MA	MG	MS	MT	PA	PB
16	20	60	5	126	59	38	45	101	44	2947	31	9	27	52

PE	PI	PR	RJ	RN	RO	RR	RS	SC	SE	SP	TO
50	13	240	399	27	19	6	107	584	34	549	169

Apostilamento de documentos no Brasil: ingresso do País na Convenção redundou na delegação de nova atribuição a notários e registradores e na facilitação da vida do cidadão, que obtém o serviço de maneira rápida, em um único procedimento em qualquer um dos 5.770 cartórios habilitados



Segundo Dias Toffoli, vem aí “um sistema mais moderno, com segurança tecnológica e recursos comumente utilizados pela comunidade internacional”

CcV – Como o procedimento para apostilamento de documentos foi simplificado com a delegação desta atribuição ao segmento extrajudicial?

Ministro Dias Toffoli – Até o advento da Convenção, apenas o Ministério das Relações Exteriores era responsável pela legalização de documentos produzidos no estrangeiro. O órgão, desse modo, era responsável pelo processamento de todos os pedidos realizados no território nacional cujo procedimento era complexo. Com a convenção o procedimento é padronizado, simples e célere. De outro lado, o aumento do número de autoridades apostilantes permitiu que um número maior de documentos fosse legalizado, e em um tempo mais curto.

CcV – Há a expectativa para o lançamento de um novo sistema de apostilamento. Quais benefícios e inovações este sistema trará?

Ministro Dias Toffoli – Sim. O Conselho Nacional de Justiça, em parceria com a Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR) e com o Colégio Notarial do Brasil (CNB/CF), está desenvolvendo um sistema mais moderno, com segurança tecnológica e recursos comumente utilizados pela comunidade internacional.

“Sendo os notários e os registradores imprescindíveis para o cumprimento da Convenção, é fundamental que eles participem do evento, pois enriquecerão os debates com sua avaliação sobre o tema e com suas propostas para a evolução da prestação do serviço”

CcV – Qual a importância de iniciativas como esta, de parceria entre o segmento judicial e extrajudicial para a desburocratização de procedimentos no País?

Ministro Dias Toffoli – Iniciativas como essa agilizam a vida do cidadão, são eficientes, garantem a segurança jurídica dos atos praticados e permitem que o Poder Judiciário se dedique aos litígios de grande complexidade.

CcV – Como avalia a importância da atividade de notários e registradores para a sociedade?

Ministro Dias Toffoli – Nos últimos anos, a comunidade jurídica tem experimentado medidas de desburocratização via desjudicialização de procedimentos. Cito, a propósito, as leis do divórcio e do inventário extrajudicial, além dos Provimentos do CNJ 65/2017, 67/2018, 73/2018, os quais tratam, respectivamente, da usucapião extrajudicial, da mediação/conciliação e da alteração de prenome e de registro de gênero nos assentos de nascimento e casamento.

CcV – Ainda cabe ao Poder Judiciário brasileiro regulamentar a atuação de notários e registradores no combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, o que já ocorre em diversos países do mundo. Como vê a importância do ingresso destas atividades nos esforços ao combate aos crimes financeiros no País?

Ministro Dias Toffoli – Os notários e os registradores devem ser colaboradores ativos dos órgãos estatais de fiscalização e investigação. Cabe a eles informar as autoridades competentes sobre atos suspeitos de ilicitude, cuidando de não os realizar. É o chamado dever de abstenção. ●

PGE/SP utiliza **big data** para combater sonegadores e recuperar **Dívida Ativa**

Fora do grupo das fraudes fiscais, tecnologia utilizada pela Procuradoria pode auxiliar no retorno das cobranças por meio do Protesto de Títulos.

Por Frederico Guimarães



No filme “O Jogo da Imitação” (2014), do diretor Morten Tyldum, o matemático Alan Turing (Benedict Cumberbatch) lidera uma equipe durante a Segunda Guerra Mundial que, a serviço do Governo britânico, tem como meta quebrar o famoso código utilizado pelos alemães para enviar mensagens aos seus submarinos.

Mesmo sem computadores, tecnologias avançadas e acesso à internet, a história, baseada na realidade, é perfeita para ilustrar a gênese de toda a transformação provocada pelo uso do *big data* nos dias atuais.

Basicamente, o *big data* é a análise e a interpretação de altos volumes de dados de grande variedade. Para isso, são necessárias soluções específicas que permitam a profissionais de Tecnologia da Informação (TI) trabalhar com informações não-estruturadas a uma grande velocidade.

Segundo especialistas, o *big data* representou uma nova era na sociedade moderna, em que os dados se tornaram cada vez mais valiosos, mudando a forma como a economia e a ciência observam os processos, extraem e geram valor de determinados dados.

No Brasil, o uso do *big data* na tomada de decisões está aos poucos se consolidando no mundo dos negócios e cada vez mais a tecnologia está suportando iniciativas do Poder Público para a recuperação fiscal.

Desde julho de 2017, a Procuradoria-Geral do Estado de São Paulo (PGE/SP), através do Grupo de Atuação Especial para Recuperação Fiscal (Gaerfis), trabalha em parceria com a Neoway, especializada em *big data*, após a empresa vencer uma licitação para prestar o serviço por um ano à PGE – com possibilidade de prorrogação por mais quatro anos.

A parceria possibilita qualificar devedores da Dívida Ativa do Estado e combater sonegadores fiscais, que deveriam aos cofres do Estado algo em torno de R\$ 6,8 bilhões. Com a tecnologia da Neoway, a Procuradoria é capaz de identificar com mais agilidade teias societárias que demorariam semanas ou meses para se desvelarem, bem como faturamento, atividade econômica e contratações feitas por empresas.



Segundo o CEO da Neoway, Jaime de Paula, a ferramenta de Big Data Analytics combate a desatualização de cadastros e previne possíveis fraudes

“Na prática, uma ferramenta de *Big Data Analytics* confere análises inteligentes com rapidez e precisão à Administração Pública”

Jaime de Paula,
CEO da Neoway

“A empresa fornece softwares de mineração e estruturação de dados públicos, que são utilizados pela PGE na consecução de seus objetivos, seja na área tributária, seja no contencioso geral”, explica a Subprocuradoria do Tributário-Fiscal da Procuradoria-Geral do Estado de São Paulo (PGE/SP).

De acordo com o CEO da Neoway, Jaime de Paula, a empresa possui uma plataforma de Big Data Analytics e também utiliza Inteligência Artificial e Machine Learning – automação do aprendizado - em suas soluções.

“A ferramenta de Big Data Analytics ameniza as dificuldades em encontrar e sistematizar informações de bases de dados não conectadas, combate a desatualização de cadastros e previne possíveis fraudes. Na prática, uma ferramenta de Big Data Analytics como a da Neoway confere análises inteligentes com rapidez e precisão à administração pública”, explica Jaime de Paula.

RECUPERAÇÃO DE DÍVIDAS

Além da atuação específica no Gaerfis, a PGE/SP rapidamente viu que o sistema desenvolvido pela Neoway poderia ser utilizado em outras áreas do órgão.

Fora do grupo das fraudes fiscais estruturadas, os procuradores utilizaram a tecnolo-

gia para aumentar o retorno das cobranças por meio de protesto. Em geral, o problema era o endereço dos devedores, muitas vezes desatualizado.

Ao cruzar as informações de 10 mil CPFs que deviam IPVA com as informações do banco de dados da Neoway, os procuradores encontraram a localização precisa de 7.949 devedores. Com esses dados, houve 72% de retorno com recuperação de R\$ 2,8 milhões em dois meses. O potencial de retorno financeiro somente nesse projeto é de R\$ 19 milhões. Um dos diferenciais é que o protesto da dívida é automatizado, liberando servidores para outras funções.

A ideia agora é utilizar esse mecanismo de localização de CNPJs e CPFs para um grande volume de débitos.

Atualmente, estão inscritos na Dívida Ativa do Estado R\$ 350 bilhões em débitos com o governo. Para efeito de comparação, o orçamento estadual de 2018 foi de R\$ 216 bilhões. Parte dessa dívida é de empresas falidas, cuja recuperação é improvável. Outra parte, de contribuintes que ainda discutem o mérito das cobranças.

“O Protesto é importante ferramenta de cobrança para os débitos da dívida ativa, especialmente porque possibilita a cobrança de forma célere e sem sobrecarregar o Poder Judiciário. Essa forma de cobrança contribui, ainda, para a redução de custos na arrecadação de débitos inscritos. É dotada de grande automação que confere agilidade e segurança nas operações”, reconhece a PGE/SP.

Segundo o diretor financeiro da Associação dos Procuradores do Estado de São Paulo (Apesp), Fabrizio Pieroni, embora o Protesto não consiga, muitas vezes, alcançar sonegadores fiscais, a ferramenta tem grande utilidade para outros tipos de devedores, como empresas ou pessoas físicas que não tiveram condições momentâneas de arcar com os tributos.

“O Protesto é uma ferramenta qualificada para incremento de receita e diminuição de litigiosidade, eis que os índices de recuperação atingidos são muito superiores aos índices vistos nas ações de execução fiscal”, aponta o diretor financeiro da Apesp.

Desde dezembro de 2012, a Procuradoria-Geral do Estado envia os créditos inscritos em dívida ativa para protesto eletrônico, por meio de convênio firmado com o Instituto de Protesto de Títulos – Seção São Paulo (IEPTB/SP).

Segundo a Procuradoria do Estado, até 2018, já foram enviados a protesto 8 milhões de CDAs, com recuperação total de R\$ 4,5 bilhões para o Estado. Somente em 2019, espera-se que sejam recuperadores para os cofres do Estado por meio do Protesto aproximadamente R\$ 800 milhões.

Tratam-se de débitos inscritos de impostos como ICMS, IPVA, ITCMD, ITBI, multas aplicadas pela fiscalização das Secretarias de Estado e autarquias estaduais, multa contratual, reposição de vencimentos, devolução de qualquer natureza, taxa judiciária (custas processuais) e todo tipo de débito que venha a ser inscrito em dívida ativa paulista.

Ainda de acordo com a Procuradoria do

Estado, a adoção do protesto elevou a arrecadação dos débitos inscritos e não ajuizados, contribuindo para a diminuição da litigiosidade. Atualmente, o protesto, somado à educação fiscal decorrente de sua adoção, corresponde a 45,39% da arrecadação total em dívida ativa, segundo dados fornecidos em 2018.

No âmbito federal, desde março de 2013, estima-se que a ferramenta do Protesto já recuperou para os cofres da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, cerca de R\$ 3 bilhões com títulos espalhados por todo o Brasil.

“O protesto possibilita a desjudicialização da execução fiscal e tem possibilitado um aumento muito grande da recuperação total da dívida ativa através de um procedimento administrativo mais facilitado e menos cus-



O diretor financeiro da Apesp, Fabrizio Pieroni, diz que o Protesto ajuda empresas ou pessoas que não tiveram condições momentâneas de arcar com os tributos

“O Protesto é uma ferramenta qualificada para incremento de receita e diminuição de litigiosidade, eis que os índices de recuperação atingidos são muito superiores aos índices vistos nas ações de execução fiscal”

Fabrizio Pieroni, diretor financeiro da Associação dos Procuradores do Estado de São Paulo



Segundo a Procuradora da Fazenda Nacional, Rita Nolasco, o instrumento do Protesto Extrajudicial acaba "evitando o processo de execução fiscal"

"O protesto possibilita a desjudicialização da execução fiscal e tem possibilitado um aumento muito grande da recuperação total da dívida ativa através de um procedimento administrativo mais facilitado e menos custoso"

Rita Nolasco,
Procuradora da Fazenda Nacional

tos. Nesse caso, o devedor que tem o título protestado acaba voluntariamente pagando a sua dívida, evitando assim o processo de execução fiscal", argumenta a procuradora da Fazenda Nacional, Rita Nolasco.

SONEGADORES

Somente nos oito primeiros meses de 2018, o Brasil deixou de arrecadar mais de R\$ 345 bilhões em razão da sonegação fiscal, segundo o Sindicato Nacional dos Procuradores da Fazenda Nacional (Sinprofaz).

Para efeito de comparação, no ano passado, o Governo estimou, de acordo com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) aprovada em julho de 2018 pelo Congresso, um rombo de 189,1 bilhões nos cofres públicos.

De acordo com o diretor financeiro da Apesp, Fabrizio Pieroni, estimativas apontam que o impacto da sonegação fiscal superou no ano de 2018 a quantia de R\$ 600 bilhões.

"Há os grandes sonegadores, empresas e

grupos econômicos que se utilizam da fraude fiscal para praticar a concorrência desleal e causam enorme prejuízo à economia e ao Poder Público. Além do prejuízo às finanças públicas, a sonegação prejudica diretamente aqueles que tentam empreender de maneira honesta", analisa o diretor da Apesp.

Segundo a PGE-SP, o Grupo de Atuação Especial para Recuperação Fiscal da Procuradoria tem trabalhado em diversas frentes para combater sonegadores fiscais. "Trata-se de grupo formado por Procuradores do Estado, que atuam com o objetivo precípua de combate à macrodelinquência tributária reiterada e à atividade de recuperação de ativos, mediante a identificação de fraude fiscal estruturada, interposição fraudulenta de pessoas, reconhecimento de grupos econômicos de fato e blindagem patrimonial", diz a PGE/SP.

No final do ano passado, o economista Marcos Cintra, hoje secretário especial da Receita Federal, prometeu uma força-tarefa para combater sonegadores fiscais no novo Governo de Jair Bolsonaro. Na ocasião, afirmou que o Ministério da Economia iria lançar um programa de combate ao "sonegador profissional" para fazer cerco aos devedores contumazes do Fisco, que usam brechas legais e a morosidade da Justiça para ficar devendo.

Atualmente, o próprio Sinprofaz mantém uma espécie de medidor de quanto o Brasil está perdendo com a sonegação de impostos. Chamado de sonegômetro, o medidor tem por objetivo conscientizar a população brasileira sobre a urgente necessidade de mudanças no sistema tributário e levar ao Congresso Nacional propostas de reforma tributária, no âmbito da redução da tributação indireta, contemplando a ampliação da base contributiva através do incentivo às atividades produtivas e do fortalecimento ao combate à sonegação fiscal.

Advogado tributarista e presidente executivo do Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação (IBPT), João Eloi Olenike diz que a iniciativa do sonegômetro poderia ser melhor divulgada, já que a corrupção é fruto também da alta carga tributária imposta aos brasileiros.

"A metodologia utilizada deveria ser de maior divulgação, já que entendemos ser a sonegação, pela sua própria característica, de difícil mensuração. Saber o tamanho do problema, nem sempre é um dado que vai contribuir para que o problema seja combatido e exterminado. A sonegação existe, mas é causada, principalmente, pela alta carga tributária impingida aos contribuintes", esclarece o presidente do IBPT.

NOVAS TECNOLOGIAS

Para o diretor da Apesp, Fabrizio Pieroni, há algumas formas de combater a sonegação. Uma delas passa justamente pelo investimento e desenvolvimento de novas tecnologias. "União, Estados e municípios devem se estruturar, investir em pessoal e tecnologia, fortalecer a advocacia pública e os órgãos de fiscalização, além de estabelecer formas de atuação interinstitucional, por exemplo, com

o Ministério Público e outras entidades da federação. Só assim haverá sucesso no enfrentamento da fraude fiscal e da sonegação", opina Pieroni.

No caso da Neoway, a empresa oferece algumas ferramentas para a área de *compliance*. No âmbito institucional e corporativo, *compliance* é o conjunto de disciplinas para fazer cumprir as normas legais e regulamentares, as políticas e as diretrizes estabelecidas para o negócio e para as atividades da instituição ou empresa, bem como evitar, detectar e tratar qualquer desvio ou inconformidade que possa ocorrer.

"Possuímos uma plataforma que permite organizar, analisar e entender informações, gerando conhecimento para as empresas. Nossos clientes, por sua vez, podem trabalhar com dados públicos e agregar os dados próprios às suas análises. Fornecemos uma plataforma por assinatura, que compila, organiza, e possibilita uma interface prática e



Para o presidente executivo do IBPT, João Eloi Olenike, a corrupção também é fruto da alta carga tributária imposta aos brasileiros

"O Protesto é importante ferramenta de cobrança para os débitos da dívida ativa, especialmente porque possibilita a cobrança de forma célere e sem sobrecarregar o Poder Judiciário"

Subprocuradoria do Tributário-Fiscal da Procuradoria-Geral do Estado de São Paulo



Especialista em transformação digital, Renato Dolci acredita que as novas tecnologias auxiliam no relacionamento com as empresas em vários aspectos

“A análise de dados é fundamental para mapear interesses e motivações dos consumidores”

Renato de Carvalho Dolci, especialista em *data science* e transformação digital

segmentada em aplicativos para o usuário navegar e extrair o máximo das informações com agilidade”, argumenta o CEO da Neoway, Jaime de Paula.

Especialista em *data science* e transformação digital, Renato de Carvalho Dolci acredita que as novas tecnologias auxiliam no relacionamento com as empresas em vários aspectos.

“De um lado, a análise de dados é fundamental para mapear interesses e motivações dos consumidores, diminuindo a necessidade de perguntar frequentemente as mesmas informações e de aprofundar a geração de ofertas mais assertivas de acordo com os dados coletados nos diversos locais onde os usuários deixam rastros digitais”, pontua o especialista.

O pesquisador também acredita que a inteligência de dados impacta não apenas na forma como interagimos com tecnologia, mas principalmente como estruturamos as novas ofertas a partir dos gostos e hábitos dos consumidores. “Reduzimos custos descobrindo através das análises financeiras das companhias e testamos a elasticidade de preço com os consumidores”, esclarece Renato Dolci.

De acordo com o gestor de tecnologia da informação (TI) do Instituto de Estudos

de Protesto de Títulos do Brasil (IEPTB/BR), Luiz Paulo Souto Caldo, as empresas que estão realizando projetos de Big Data, Analytics, Machine Learning e inteligência artificial buscam fazer melhorias em áreas que sempre demandaram progressos nos últimos 10 anos.

No âmbito do Protesto, foram desenvolvidos alguns projetos de Big Data e Analytics para que seja feito o entendimento da posição dos cartórios de protesto como uma solução de recuperação de crédito junto ao mercado.

“Com essas análises foi possível identificar algumas carências e necessidades do mercado que nos auxiliam no desenvolvimento de plataformas tecnológicas. Um exemplo da utilização de Big Data e Analytics foi no desenvolvimento da CRA Empresas, a plataforma que possibilita as empresas enviarem títulos a protesto por indicação através de arquivos eletrônicos”, revela o gerente de TI do IEPTB/BR.

“A tecnologia está cada vez mais presente no dia a dia das pessoas, tanto na vida corporativa, quanto na pessoal. Esse é um caminho sem volta”, conclui o CEO da Neoway, Jaime de Paula. ●



O gestor de TI do IEPTB/BR, Luiz Paulo, revela que já foram desenvolvidos alguns projetos de Big Data e Analytics no âmbito do Protesto de Títulos

“Um exemplo da utilização de *Big Data* e *Analytics* no âmbito do Protesto foi no desenvolvimento da CRA Empresas”

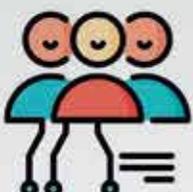
Luiz Paulo Souto Caldo, gestor de tecnologia da informação do IEPTB/BR

Conheça o universo do *Big Data* e a área de Compliance



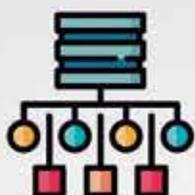
Big Data:

Grande conjunto de dados gerados e armazenados com os quais os aplicativos de processamento de dados tradicionais ainda não conseguem lidar em um tempo tolerável.



Social Data:

Dados coletados de redes sociais ou ambientes de interação entre usuários, geralmente demográficos e comportamentais, ou seja, ditam um padrão de um determinado grupo com as mesmas características. O Social Data é muito utilizado na análise de campanhas de marketing, de maneira a oferecer um serviço ou produto mais personalizado de acordo com diferentes segmentos.



Enterprise Data:

Dados Empresariais coletados pelo RH de empresas, setores de vendas, finanças, logística e produção. Geralmente, os dados são de atributos sobre funcionários e setores diferentes dentro de um ambiente empresarial, e podem ser utilizados para otimizar processos e identificar falhas ou fraudes dentro de uma determinada seção. Esse tipo de dado é um marco de investimento estratégico de grandes empresas, que visam minimizar gastos e otimizar lucros.



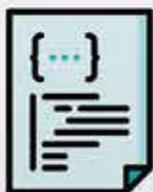
Personal Data:

Dados pessoais, facilmente relacionados ao conceito da internet das coisas. São obtidos através de aparelhos de uso pessoal ou coletivo, tais como smartphones, geladeiras, televisões, carros. Esse tipo de dado mostra as preferências pessoais de um determinado indivíduo através do estudo de padrões. Por meio do uso do Personal Data é possível desenvolver metodologias personalizadas de interação com o cliente, de maneira a tornar a relação com o produto menos mecanizada e robotizada.



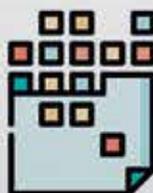
Compliance:

Conjunto de disciplinas para fazer cumprir as normas legais e regulamentares, as políticas e as diretrizes estabelecidas para o negócio e para as atividades da instituição ou empresa, bem como evitar, detectar e tratar qualquer desvio ou inconformidade que possa ocorrer.



Compliance Intelligence (CI):

A Inteligência de Conformidade é a atividade de Inteligência aplicada ao *Compliance*, monitoramento de riscos e auditorias preventivas da organização para exercício da atividade econômica em conformidade com a lei. É um Programa de Integridade e Auditoria para prevenção de corrupção, fraudes corporativas e inconformidades por meio da coleta sistemática de informações no ambiente corporativo e no mercado. São sistemas informatizados ou métodos de coleta de dados e informação estratégica para a aplicação da lei, a fim de garantir a sustentabilidade do negócio.



Data Science:

A ciência de dados é uma área interdisciplinar voltada para o estudo e a análise de dados, estruturados ou não, que visa a extração de conhecimento ou insights para possíveis tomadas de decisão, de maneira similar à mineração de dados.



SQL:

Structured Query Language. Linguagem de pesquisa declarativa padrão para banco de dados relacional. Muitas das características originais do SQL foram inspiradas na álgebra relacional.

“Os Cartórios ganham um ativo estratégico bastante importante com o uso das novas tecnologias”

Especialista em *data science* e transformação digital, Renato Dolci explica como as novas tecnologias podem auxiliar no trabalho de relacionamento entre Cartórios de Protesto e seus usuários.

Especialista em *data science* e transformação digital com experiência em desenvolvimento de pesquisa sobre o comportamento online, Renato de Carvalho Dolci já desenvolveu diversos algoritmos para análise de dados.

Cientista político, sociólogo e mestre em economia pela Universidade de Sorbonne, em Paris, atualmente ele é CEO da Decode, empresa de inteligência analítica e Associate Partner na empresa BTG Pactual.

No ano passado, durante a 16ª Convergência - encontro nacional de Tabeliães de Protesto de Títulos - palestrou sobre o tema “*Novas tecnologias e geração de valor na era do big data*”, além de explorar o universo da blockchain e a possibilidade de aplicá-lo aos Cartórios de Protesto.

Em entrevista à **Revista Cartórios com Você**, o especialista fala sobre parcerias entre empresas privadas e entes públicos na área da tecnologia, a sonegação fiscal e comenta os trabalhos executados nas serventias extrajudiciais: “Os Cartórios de Protesto podem ser extremamente beneficiados com as tecnologias disponíveis”.

“Os Cartórios de Protesto podem ser extremamente beneficiados com as tecnologias disponíveis, não apenas para diminuir a fricção de seus serviços para seus usuários, entendidos como muito procedimentais e burocráticos, o que geraria um aumento na utilização dos serviços”



Mestre em economia pela Universidade de Sorbonne, Renato Dolci alega ser importante considerar que tecnologias como blockchain, machine learning ou geodata já são uma realidade

CcV – Como avalia a introdução de novas tecnologias na forma como as empresas se relacionam com os seus clientes na era do *big data*? É possível alterar a partir dessas tecnologias modelos de negócios, redução de custos e transparência? Como enxerga essa questão?

Renato Dolci – As novas tecnologias auxiliam no relacionamento com as empresas em vários aspectos: de um lado, a análise de dados é fundamental para mapear interesses e motivações dos consumidores, diminuindo a necessidade de perguntar frequentemente as mesmas informações e de aprofundar a geração de ofertas mais assertivas de acordo com os dados coletados nos diversos locais onde os usuários deixam rastros digitais. A inteligência de dados impacta não apenas a forma como interagimos com tecnologia, mas principalmente como estruturamos as novas ofertas a partir dos gostos e hábitos dos consumidores, reduzimos custos descobrindo através das análises financeiras das companhias e testamos a elasticidade de preço com os consumidores.

CcV – Em julho de 2017, a Procuradoria-Geral do Estado de São Paulo contratou a empresa Neoway, especializada em *Big Data*, para trabalhar com a mineração de dados e combater sonegadores fiscais. Como enxerga essa parceria de entes públicos com empresas privadas?

Renato Dolci – Excelente. A iniciativa privada está bastante avançada em soluções analíticas que tenham como pressuposto a geração de valor através do cruzamento de dados e durante muito tempo, o Poder Público acabou ficando distante das novas tecnologias por conta da dificuldade de contratação e da agilidade de integração sistêmica. É possível afirmar que o Poder Público, em diversas esferas para além da área fiscal, é um dos principais beneficiários da inteligência analítica, não apenas como mecanismo de controle, mas principalmente para gerar transparência aos contribuintes e eficiência no controle de custos operacionais. O ponto sensível neste tipo de iniciativa envolve como governos e empresas privadas definem limites para privacidade e governança na prestação dos serviços, seja na cessão ou manipulação dos dados.

CcV – Essas parcerias para investigar pessoas inadimplentes pode ferir de alguma forma a Lei Federal nº 13.709, que define regras para a proteção de dados pessoais e

“É importante considerar que tecnologias como blockchain, machine learning, algoritmos de diversas naturezas ou geodata já são uma realidade em nossos cotidianos”

foi aprovada no dia 14 de agosto de 2018 pelo ex-presidente Michel Temer?

Renato Dolci – É preciso lembrar a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) será aplicada à iniciativa pública, porém as entidades públicas não estão sujeitas a todos os artifícios da lei, estando dispensadas de algumas medidas, como o próprio consentimento do usuário, se a finalidade se tratar de alguma política pública. Não estão exatamente claros todos os parâmetros legais de consentimento e tratamento no caso do Poder Público.

CcV – A sonegação fiscal e a corrupção são os maiores problemas dos devedores em relação a Dívida Ativa da União, Estados e municípios?

Renato Dolci – Com certeza é um problema bastante relevante e as ferramentas analíticas podem facilitar a recuperação de tributos sonegados, porém é possível citar diversos fatores que são desafios ao Poder Público na composição da Dívida Ativa da União, Estados e Municípios, como falta de controle nos gastos do próprio Poder Público, a dificuldade de cobrança e auditoria na recuperação dos créditos, a lentidão na execução fiscal por parte dos trâmites no Poder Judiciário, soluções pouco avançadas de tecnologia e processamento de dados para cruzar informações da Receita Federal, entre outros. A complexidade da composição da dívida também é um elemento relevante a ser citado e compõem o enorme arcabouço de desafios que coexistem neste ambiente, que com certeza pode ser alavancado pelo uso de tecnologias de dados.

CcV – Acredita que essas tecnologias para mineração de dados podem ser implementadas também no âmbito dos Cartórios? Ferramentas como a blockchain, por exemplo, podem ser alternativas para a gestão e aprimoramento tecnológico das serventias?

Renato Dolci – É importante considerar que tecnologias como blockchain, machine learning, algoritmos de diversas naturezas ou geodata já são uma realidade em nossos cotidianos e não são um futuro eventualmente a ser alcançado. Ao ligar o Waze ou assistir um filme no Netflix, utilizamos continuamente todas as tecnologias disponíveis no mercado que tem como elemento central os dados gerados por nós mesmos ao longo de nossas interações virtuais com o mundo digital. Os Cartórios de Protesto podem ser extremamente beneficiados com as tecnologias disponíveis não apenas para diminuir a fricção de seus serviços para seus usuários, entendidos como muito procedimentais e burocráticos, o que geraria um aumento na utilização dos serviços e assim, crescimento de receita, mas construir, a partir de seu imenso fluxo de usuários, alternativas de receita a partir de inteligência analítica que são de extremo interesse do mercado privado, melhorando a qualidade do crédito disponível (como no caso dos Protestos) e o sistema financeiro como um todo, assim como integrar um ecossistema mais eficiente de transparência de suas atividades, expandindo sua missão

“A tecnologia não vai permitir que não exista um intermediador. Tem todas as questões legais, judiciais e principalmente a própria questão comercial. Os Cartórios ganham um ativo estratégico bastante importante porque eles estão regulando esse processo e isso a tecnologia não vai substituir”

de garantir a fé-pública e ser uma ferramenta cada vez mais eficiente e ágil para dar mobilidade às mediações financeiras extrajudiciais.

CcV – Como avalia a introdução de novas tecnologias na quitação e renegociação de dívidas dos cartórios de Protesto, como estabelece o Provimento 72 da Corregedoria Nacional de Justiça?

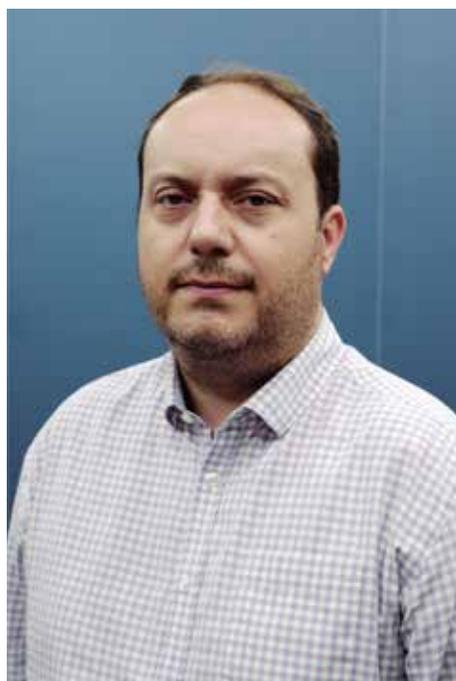
Renato Dolci – Acho que o ponto é exatamente a criação de um portal que facilita de um lado para o credor tanto ter informações como conseguir gerar com agilidade as informações que ele precisa, assim como o devedor ter acesso a informação de que ele está devendo e poder renegociar com mais facilidade. Isso é importante porque criar um portal faz exatamente aquilo que o Cartório pode ter em uma função digital: a intermediação. Ele intermedia essas duas partes. Isso não vai morrer. A tecnologia não vai permitir que não exista um intermediador. Tem todas as questões legais, judiciais e principalmente a própria questão comercial. A tecnologia não permite que se faça isso. O que ela vai fazer é ajudar o Cartório a conseguir fazer isso. Ela pode criar um ambiente de negociação dentro do seu portal nesses dois perfis. Como ele vai pagar, de que forma ele vai pagar, as condições de pagamento, pode criar todas as soluções e trazer os serviços que no fundo envolvem alguém pagar e alguém receber dentro de um ambiente que seja dele. Os Cartórios ganham um ativo estratégico bastante importante porque eles estão regulando esse processo e isso a tecnologia não vai substituir.

CcV – A blockchain poderia ajudar de alguma forma nesse processo?

Renato Dolci – A blockchain seria a base de sustentação na qual o intermediador que é o Cartório continua existindo e ele não vai parar de existir. O que vai acontecer é mais transparência, mais agilidade e mais transação com a blockchain. Como negociar, quem vai entrar em contato, isso pode ser digital. Mas o serviço precisa de um player e esse player continua sendo o Cartório. ●

PGE/AL busca otimizar recursos e localizar devedores para incrementar o Protesto

Estudo conduzido pela Procuradoria da Fazenda mapeia setores mais endividados e busca usar o Protesto como melhor forma de negociação com grandes devedores.



Técnico de planejamento do Ipea, Alexandre Cunha é autor de estudo sobre a taxa de recuperação de créditos e sobre o custo de uma ação judicial no Brasil

“Esse estudo é importante porque foi o primeiro a mensurar o custo de uma ação judicial no Brasil, além de ter produzido um conhecimento profundo sobre o real funcionamento da execução fiscal, derrubando mitos e permitindo várias alterações legislativas e de política pública”

Alexandre dos Santos Cunha,
técnico de planejamento do Ipea

Uma pesquisa desenvolvida desde maio de 2018 pela Procuradoria Geral do Estado de Alagoas (PGE/AL), através da Procuradoria da Fazenda Estadual, analisou quais caminhos Alagoas precisa tomar para incrementar o cenário da arrecadação estadual através de novas estratégias para cobrança da Dívida Ativa.

De acordo com a Procuradoria, para uma cobrança estratégica da dívida ativa era preciso primeiramente traçar o perfil dos devedores, ou seja, era preciso que se conhecesse o contribuinte inscrito em dívida ativa, separasse por setor econômico, quantificasse, diminuísse o estoque judicial e identificasse a sua possibilidade de recuperação.

“Estamos atrasados, vários Estados já passaram por essa etapa. E como o custo para a aquisição de qualquer sistema mais complexo, como um *big data*, é extremamente elevado, vimos no projeto a possibilidade de ‘limpar a casa’ com um custo muito inferior, para somente depois fazermos uso desses veículos mais custosos”, revela a procuradora do Estado de Alagoas, coordenadora da pesquisa e da Procuradoria da Fazenda Estadual, Emmanuelle Pacheco.

O estudo desenvolvido pela PGE/AL considerou aspectos como a dificuldade de recuperação do crédito tributário, a busca por medidas e estratégias para liquidação do crédito e a viabilidade de ação de execução fiscal. O resultado foi relacionado a questões como o aumento do valor mínimo para cobrança judicial, a utilização de meios administrativos de cobrança, o acesso a veículos de informação patrimonial, além de fortalecer a cobrança extrajudicial por meio do Protesto de Títulos.

“A cobrança extrajudicial tem sido de grande importância. Desde maio de 2016, o Estado de Alagoas protesta na capital, e recentemente solicitou ampliação do convênio para abarcar todos os municípios do Estado. É perceptível a eficácia deste meio de cobrança, inclusive, é objeto do projeto”, argumenta a procuradora.

A pesquisa desenvolvida pela PGE/AL tomou como base um estudo do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) chamado de *“Custo unitário do processo de execução fiscal na Justiça Federal”*, publicado em 2011 pelo técnico de planejamento Alexandre dos Santos Cunha.

“O objetivo dessa pesquisa era determinar o custo do processamento judicial das ações de execução fiscal. Para que isso pudesse ser feito, tivemos que determinar quais as etapas que a compõem, quantas vezes se repetem, quanto tempo demoram e quanto trabalho

requerem, além da taxa de recuperação de créditos. Esse estudo é importante porque foi o primeiro a mensurar o custo de uma ação judicial no Brasil, além de ter produzido um conhecimento profundo sobre o real funcionamento da execução fiscal, derrubando mitos e permitindo várias alterações legislativas e de política pública”, pontua o técnico do Ipea.

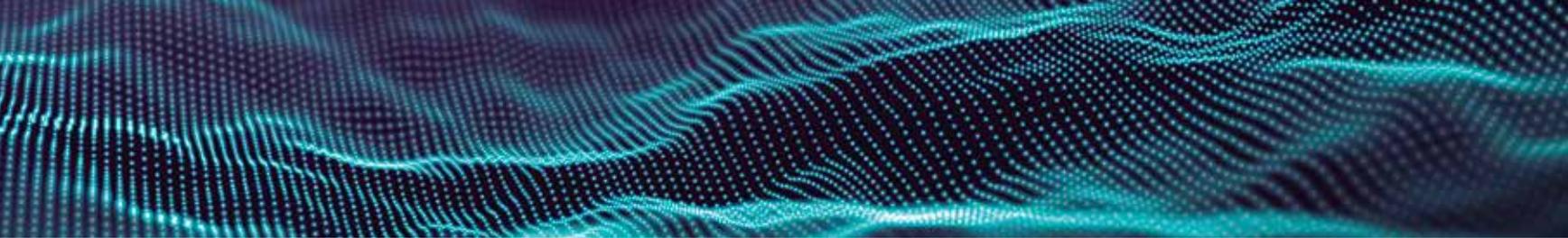
Para o presidente do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil – Seção Alagoas (IEPTB/AL), Celso Pontes de Miranda, a



Segundo a procuradora de Alagoas, Emmanuelle Pacheco, “a cobrança extrajudicial tem sido de grande importância” para os cofres do Estado

“Desde maio de 2016, o Estado de Alagoas protesta na capital, e recentemente solicitou ampliação do convênio para abarcar todos os municípios do Estado”

Emmanuelle Pacheco, procuradora do Estado de Alagoas e coordenadora da Procuradoria da Fazenda Estadual



Estudo do Ipea determina tempo e custo de tramitação das ações de execução fiscal na Justiça Federal

Custo unitário médio total de uma ação de execução fiscal promovida pela PGFN junto à Justiça Federal é de R\$ 5,6 mil e tempo médio de tramitação é de quase 10 anos. Serviço nos Cartórios de Protesto é gratuito e recupera 65% das dívidas em até três dias úteis.

pesquisa da PGE/AL demonstra que mais uma vez o instrumento do Protesto é a forma mais prática e menos onerosa para se recuperar dívidas para os cofres públicos.

“O Protesto extrajudicial por ser menos oneroso para o Estado, uma vez que as custas são postecipadas, além de ser uma forma de desjudicialização das execuções fiscais e contribuir para minimizar a litigiosidade do Judiciário, aumentando de forma eficiente a arrecadação”, afirma o presidente do IEPTB/AL. ●



Para o presidente do IEPTB/AL, Celso Miranda, o Protesto ainda é a forma mais prática e menos onerosa para se recuperar dívidas para os entes públicos

“O Protesto extrajudicial por ser menos oneroso para o Estado, uma vez que as custas são postecipadas, aumenta de forma eficiente a arrecadação”

**Celso Pontes de Miranda,
presidente do IEPTB/AL**

A pedido do Conselho Nacional de Justiça, (CNJ), entre novembro de 2009 e fevereiro de 2011, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) executou o projeto de pesquisa denominado “Custo unitário do processo de execução fiscal na Justiça Federal”, com a finalidade de determinar qual o tempo e o custo de tramitação das ações de execução fiscal na Justiça Federal.

Conforme os resultados apresentados, pode-se afirmar que o custo unitário médio total de uma ação de execução fiscal promovida pela PGFN junto à Justiça Federal é de R\$ 5.606,67, tempo médio total de tramitação é de 9 anos, 9 meses e 16 dias, e a probabilidade de obter-se a recuperação integral do crédito é de 25,8%.

Considerando-se o custo total da ação de execução fiscal e a probabilidade de obter-se êxito na recuperação do crédito, pode-se afirmar que o *breaking even point*, o ponto a partir do qual é economicamente justificável promover-se judicialmente o executivo fiscal, é de R\$ 21.731,45. Ou seja, nas ações de execução fiscal de valor inferior a este, é improvável que a União consiga recuperar um valor igual ou superior ao custo do processamento judicial.

Os resultados são diametralmente opostos à eficiência do Protesto de Títulos que, além de gratuito para o credor, no caso os entes públicos, obtém índice de 65% na recuperação de créditos em até três dias úteis. T tamanha discrepância tem levado a PGFN a aumentar cada vez o valor das dívidas que podem ser levadas a Protesto, que hoje estão na casa de R\$ 50 mil.

O ESTUDO

A partir da base de dados gerada ao longo do referido estudo, a equipe técnica da área de Justiça e Cidadania do Ipea produziu informações relativas especificamente ao desempenho da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), na execução fiscal de créditos da União por meio da Justiça Federal. Essas informações são significativas e representativas da realidade nacional no ano de 2009, exceto para o Estado do Mato Grosso do Sul, e apresentam intervalo de confiança de 90%, com margem de erro de 3%, para mais ou para menos.

Como resultado, foram gerados microdados e informações agregadas sobre o tempo e o custo desse procedimento, bem como das etapas que o compõem.

Segundo o técnico de planejamento do Ipea, Alexandre dos Santos Cunha, a metodologia desenvolvida para a execução da pesquisa partiu da caracterização do processo de execução fiscal médio (PEFM), com base em dados primários produzidos em trabalho de campo. O PEFM é um tipo ideal, representativo da média do conjunto de processos de execução fiscal com baixa definitiva na Justiça Federal de Primeiro Grau, no ano de 2009.

“Em percentual do PIB, o Judiciário brasileiro é o mais caro do mundo, custando quase o dobro do segundo colocado e mais que o triplo da média dos países-membros da OCDE. Logo, na maior parte das vezes não se justifica economicamente o uso do Judiciário para cobrar dívidas tributárias”, conclui o técnico de planejamento do Ipea, Alexandre dos Santos Cunha. ●



Fonte: Ipea



Planejamento sucessório: ato em Cartório de Notas dá segurança e previne litígios

Documento público oferece certeza jurídica para a correta sucessão na administração de bens pessoais e negócios familiares.

Por Ana Flavya Rigolon Hiar

Todo mundo já ouviu falar de alguma família que parece aquela de um comercial de margarina: feliz e sem problemas. Mas até os mais felizes parentes se desentendem quando o assunto herança vem à tona. Quando um ente querido falece e não deixa instruções claras de como desejava distribuir seu patrimônio por meio de um planejamento sucessório adequado, vários são os problemas que podem ser trazidos à tona no seio de uma construção familiar.

O planejamento sucessório existe exatamente para quem tem a herança deixar bem claro qual destino deseja que os seus bens tenham após a sua morte, ajudando a evitar longos litígios judiciais e brigas familiares. Ao contrário do que se pensa, planejar e colocar em prática o plano de sucessão não significa perder poder ou patrimônio, mas sim dar cumprimento à sua vontade quando não mais estiver presente.

Mas então o que é o planejamento sucessório? Nas palavras do professor de Direito e tabelião honorário, Zeno Veloso, o planejamento sucessório é um ato de amor. “O nome diz por si próprio. Como quem diz eu te amo, não há necessidade de explicações. Mas é bom perguntar para saber qual a intensidade do amor, quando começou, se está progredindo, e etc. O planejamento sucessório é uma forma de se estruturar, de se organizar de forma eficiente e inteligente o patrimônio de determinada pessoa”, declara Veloso.

A advogada especialista em Direito de Família e Sucessão, Ivone Zeger explica que o planejamento sucessório é tudo aquilo que o autor de um patrimônio, aquele que o detém, seja do tamanho que for, deixa destinado. “Quando a pessoa tem algum tipo de bem, e tem a preocupação com os seus herdeiros, a coisa mais importante a fazer é se planejar. É uma das coisas mais inteligentes que reputo, e é uma das coisas que você pode fazer sozinho, não precisa da aprovação de ninguém. O planejamento sucessório serve exatamente para aquela pessoa que gostaria de deixar o seu patrimônio bem esquematizado. Deixa claro para quem vai,

de que forma, e como será feito”, comenta.

Toda essa organização é a união de atitudes e ações que são realizadas por alguém que tenha como propósito dispor sobre o destino dos seus bens. Ou seja, a pessoa, de maneira voluntária e consciente, deixa destinado o patrimônio que construiu por toda a vida.

De acordo com a doutora e mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), Ana Luiza Maia Nevaes, o planejamento sucessório consiste em um conjunto de medidas executadas com o objetivo de definir a transmissão hereditária de bens e direitos de uma pessoa previamente ao seu falecimento. Tais medidas podem ter diversas naturezas: cível, tributária e societária.

Há diversas formas de realizar esse ato. É possível realizar um testamento, fazer uma holding familiar ou então optar por efetuar uma doação em vida. Para realizar a escolha, é necessário levar em conta quais são os tipos de patrimônio e qual a melhor forma de estruturar o seu planejamento.

De longe o testamento é o mais escolhido para se deixar claro o destino dos bens de alguém. Na base da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), central administrada pelo Colégio Notarial, há mais de 700 mil testamentos cadastrados desde 1970. De 2007 a abril de 2019 foram realizados 340.934 testamentos em Tabelionatos de Notas, sendo que o Estado de São Paulo foi aquele com a maior quantidade de atos praticados no período: 98.620. Em seguida está o Rio Grande do Sul, com 49.879 atos em Tabelionatos de Notas, seguido por Minas Gerais, com 49.144.

“O testamento público realizado em um Tabelionato de Notas te proporciona garantia por ser feito pelo tabelião, que tem fé pública e tudo aquilo que estiver contido lá será recepcionado pelo Poder Judiciário com outra visão. Há mais de 15 anos eu já falava da importância de fazer o testamento com um tabelião, então as pessoas começaram a entender. É a única coisa que você pode fazer individualmente”, acrescenta Zeger.



Para Zeno Veloso, o planejamento sucessório é um ato de amor

“O planejamento sucessório é uma forma de se estruturar, de se organizar de forma eficiente e inteligente o patrimônio de determinada pessoa”

Zeno Veloso,
professor de Direito e tabelião honorário

Holding Familiar

Empresa criada com o intuito de controlar o patrimônio de uma ou mais pessoas físicas de uma mesma família que possui bens e participações societárias em seu nome.



A advogada Ivone Zeger, especialista em Direito de Família e Sucessões

“Quando a pessoa tem algum tipo de bem, e tem a preocupação com os seus herdeiros, a coisa mais importante a fazer é se planejar. O planejamento sucessório serve exatamente para aquela pessoa que gostaria de deixar o seu patrimônio bem esquematizado. Deixa claro para quem vai, de que forma, e como será feito”

Ivone Zeger, advogada especialista em Direito de Família e Sucessões

Segundo o juiz de Direito em São Paulo, Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, o ganho na elaboração do testamento em companhia do notário é extraordinário. “Trata-se de técnico jurídico altamente preparado, que prestará assessoramento jurídico, orientado pelos princípios e regras de Direito, pela prudência e pelo acautelamento, na busca do melhor atendimento aos anseios do testador”, diz o magistrado. “Além de explicar detalhadamente a acomodação patrimonial arquitetada pelo disponente, o tabelião apresentará os impactos tributários e demais circunstâncias de indispensável conhecimento para o leigo. Reforço que o papel do tabelião é identificar os desejos do testador e traduzi-los da maneira mais eficiente, instrumentalizando suas vontades de

maneira jurídica para geração de efeitos após a sua morte”, relata Gentil.

Para o advogado especialista em Direito Privado, Frederico José de Brito Leite, há várias espécies de testamento, mas indiscutivelmente é a forma pública aquela que mostra mais eficiência. “Lavrado perante o tabelião, este testamento traz consigo a segurança que os demais (particulares, cerrados ou marítimos, por exemplo) não têm. Salvo quando se põe diante de situação que não se permite a forma pública, não usar o testamento público seria o mesmo que dar oportunidade a dúvidas, expor-se a um risco desnecessário e incompatível com o planejamento da sucessão”, comenta Leite.

Já para o juiz titular da 32ª Vara do Trabalho de Salvador (BA), Rodolfo Pamplona Filho, o testamento público, por ser um ato personalíssimo manifestado pessoalmente pelo interessado perante um Tabelião de Notas, profissional detentor de fé pública, traz maior segurança jurídica de que a última manifestação de vontade do titular da herança seja cumprida.

“Uma vez cumpridas as formalidades legais, ou seja, idade mínima de 16 anos, capacidade plena e declaração de vontade livre manifestada perante o Tabelião de Notas, o testamento público, diferentemente do testamento particular, é mais seguro, especialmente porque sua existência permanece registrada no Registro Central de Testamentos (RCTO), que deve ser obrigatoriamente consultado, na ocasião da abertura do inventário”, conta Filho.

Nos Estados Unidos, o escritório de advocacia Rocket realizou uma pesquisa sobre a quantidade de americanos que fazem testamento. O levantamento apontou que 64% dos norte-americanos não possuem o documento para demonstrar a última vontade. A taxa é de 70% entre os cidadãos de 45 a 54 anos. No País, a lei permite que o Estado taxe heranças, caso o autor da herança não tenha deixado nenhum herdeiro direto.

PREVENINDO LITÍGIOS

Além da segurança e fé pública que o testamento público pode trazer, evitar litígios também é uma consequência do ato. Quem manifesta a sua última vontade através do instrumento, muitas vezes, poupa discussões entre os familiares, que às vezes podem durar anos no Poder Judiciário.

A doutora Ana Luiza Maia Nevares explica que como o testamento expressa a última vontade da pessoa falecida, evitam-se conflitos quanto à divisão dos bens e/ou o destino do patrimônio de uma pessoa. “Os herdeiros devem, assim, se conformar com a vontade testamentária manifestada e, então, litígios poderão ser evitados. Em boa hora, a maior parte dos nossos Tribunais admite a lavratura de inventários extrajudiciais mesmo se houver testamento, desde que haja autorização judicial para tanto, o que, sem dúvida, visa desafogar o Poder Judiciário”, explica Nevares.

De acordo com Zeno Veloso, o testamento é uma forma da pessoa dizer como quer que se dividam os seus bens após a sua morte. Mas essa liberdade no Direito brasileiro, também não é absoluta. “Ao contrário do que acontece com algumas sucessões no sistema anglosaxão, como na Inglaterra, Estados Unidos e

países que seguem esse sistema, onde a liberdade é quase total, mas é muito mais ampla que a nossa. E como é a nossa? Nós temos o princípio da liberdade, mas de forma relativa, porque aqui nós temos o instituto do herdeiro necessário, que sempre fica com metade dos bens da herança. Toda pessoa que tem herdeiro necessário tem que reservar metade da herança para este”, argumenta Veloso.

Segundo o advogado Frederico José de Brito Leite, como o testamento é a declaração de última vontade do autor da herança, funciona como o guia do qual não se pode fugir. “Além de ser um finíssimo filtro nas discussões postas por sucessores beligerantes, atua como limitador destas mesmas discussões, e em alguns casos, como excludente das querelas de um inventário e partilha de bens. Mas não podemos dizer que, necessariamente, evita litígios, se usado com o significado de que ele exclui sempre o dissenso. O testamento, especialmente o público, lavrado em Tabelionatos, evita as delongas do litígio, torna as discussões mais objetivas e alvo de decisões mais rápidas, e também por isso impede lesões ao patrimônio herdado”, declara Leite.



Ana Luiza Maia Nevares é doutora e mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ)

“Em boa hora, a maior parte dos nossos Tribunais admite a lavratura de inventários extrajudiciais mesmo se houver testamento, desde que haja autorização judicial para tanto, o que, sem dúvida, visa desafogar o Poder Judiciário”

Ana Luiza Maia Nevares, doutora e mestre em Direito Civil

Ato mediante o qual uma pessoa dispõe de seus bens, no todo ou em parte, para depois de sua morte.



Juiz de Direito em São Paulo, Alberto Gentil destaca o papel do tabelião de notas no processo de elaboração do testamento

“Reforço que o papel do tabelião é identificar os desejos do testador e traduzi-los da maneira mais eficiente, instrumentalizar as vontades do testador de maneira jurídica para geração de efeitos após a sua morte”

Alberto Gentil,
juiz de Direito em São Paulo

COMO FAZER O PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO?

Antes de tudo, é necessário avaliar quais tipos de bens e patrimônios a pessoa possui. O planejamento sucessório ideal é muito individual. Alguém que possui apenas uma casa, não vai ter a mesma escolha que uma pessoa que tem várias empresas, alguns imóveis e uma grande quantia de dinheiro.

“Em primeiro lugar é preciso se cercar de pessoas balizadas para que elas possam de verdade te ajudar. Evidentemente eu digo isso porque você precisa de especialistas na área do Direito de Família, na área do Direito Sucessório e, se possível, na área do Direito Tributário. Essas são as figuras mais importantes para que se possa fazer verdadeiramente um planejamento ideal daquele patrimônio que a pessoa tem e quer deixar”, comenta Ivone Zeger.

De acordo com a advogada, muitas vezes o autor da herança precisa fazer uma série de modificações, tais como: alterar o tipo de empresa que a pessoa tem por conta daquilo que

ela quer deixar; modificar contratos sociais em relação a sócios, em relação a participações; fazer modificações das cláusulas que a lei permite, como a incomunicabilidade, impenhorabilidade e a inalienabilidade.

“Então são cláusulas que você pode utilizar para fazer com que o cônjuge ou os filhos tenham ou não venham a ter restrições, os netos também. É possível colocar cláusulas para que eles só possam assumir a herança, e para este fim, o autor da herança precisará conhecer as ferramentas legais disponíveis na legislação brasileira e a sua melhor aplicação ao caso em estudo.

Já o advogado Frederico José de Britto Leite explica que a melhor forma de fazer o planejamento sucessório é a que mais se sintoniza com o autor da herança, e para este fim, o autor da herança precisará conhecer as ferramentas legais disponíveis na legislação brasileira e a sua melhor aplicação ao caso em estudo.

“Trata-se, como se percebe, de algo que tem um subjetivismo elevado, mas há um fator que é puro e tão somente objetivo: quando iniciar? Diríamos que quanto mais cedo tem início, mais eficaz tende a ser. Vale ressaltar, ainda, que mesmo havendo mutação no patrimônio sobre qual incidiu o planejamento, como por exemplo quando se processa a troca de ativos (imóveis por dinheiro ou vice e versa, ou, a venda de uma participação em uma sociedade que se traduz em recursos financeiros), o que foi idealizado permanecerá: o princípio escolhido pelo autor da herança”, declara o advogado.

Para o juiz Alberto Gentil, a compreensão do modelo ideal passa por uma verificação de perfil do disponente e seus interesses na organização patrimonial post mortem. Assim, existem inúmeros instrumentos de planejamento sucessório - com objetivos diversos e que melhor podem acomodar o interesse pretendido, inclusive no tocante à carga tributária incidente.

“Exemplificando: a escolha do regime de bens no casamento ou na união estável (que além de gerar efeitos patrimoniais ao longo do matrimônio/convivência também proporcionará consequências jurídicas sucessórias após a morte de qualquer dos nubentes). Vale lembrar que além dos modelos tradicionais de regime de bens do Código Civil, ainda admite-se a construção de regime de bens atípico (para atendimento das especificidades dos envolvidos)”, explica o magistrado.

“É possível a constituição de sociedades, caso das holding familiares - idealizadas e construídas para a administração e até partilha de bens no futuro. Também há a realização de atos de disposição em vida, como as doações - com ou sem reserva de usufruto - e post mortem, com a feitura de testamentos, inclusive com as cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade. Ou então a efetivação de partilhas em vida e de cessões de quotas hereditárias após o falecimento. E por último a contratação de previdências privadas abertas, seguros de vida, além de diversos outros fundos de investimentos com a precípua finalidade por parte do disponente de acomodação patrimonial post mortem”, finaliza.

HOLDING FAMILIAR

Dentro do planejamento sucessório, há quem escolha fazer uma holding familiar. Ela funciona como uma empresa que possui todos os patrimônios dos membros de um grupo, assegurando a transferência de bens entre os sócios de acordo com as cláusulas estabelecidas no contrato.

“Holding familiar é uma das formas, porém não a única, de planejamento sucessório, ao lado dos testamentos, das doações, com ou sem reserva de usufruto, com cláusula de reversão ou com cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e/ou incomunicabilidade, dentre outras”, explica a diretora coordenadora do Notariado Jovem do Brasil e membro da Comissão do Notariado Jovem na Comissão de Assuntos Americanos da União Internacional do Notariado, Débora Fayad Misquiati.



Para o advogado especialista em Direito Privado, Frederico José de Britto Leite, o testamento público é aquele que mostra mais eficiência no objetivo de resguardar a vontade do testador

“Lavrado perante o tabelião, o testamento público traz consigo a segurança que os demais (particulares, cerrados ou marítimos, por exemplo) não têm. Não usar o testamento público seria o mesmo que dar oportunidade a dúvidas, expor-se a um risco desnecessário e incompatível com o planejamento da sucessão”

Frederico José de Britto Leite,
advogado especialista em Direito Privado

Blindagem patrimonial

Proteção ao patrimônio da pessoa física que possui participação societária, realizada com o objetivo de evitar que o patrimônio pessoal do sócio seja atingido por dívidas da empresa.



De acordo com diretora coordenadora do Notariado Jovem do Brasil e membro da Comissão do Notariado Jovem na Comissão de Assuntos Americanos da União Internacional do Notariado, Débora Fayad Misquiati, o notário é um profissional de direito que trabalha essencialmente com bens imóveis, envolvendo direito contratual, sucessório e familiar, que tem conhecimento aprofundado da legislação civil

“A constituição de uma holding familiar, assim como a de uma holding patrimonial – uma administradora de bens próprios – não só pode como deve ser feita por instrumento público notarial (escritura pública). O notário, a serviço das relações jurídico-privadas, recebe uma delegação do Estado para redigir documentos dotados de fé pública”

Débora Fayad Misquiati,
diretora coordenadora do Notariado Jovem do Brasil e membro da Comissão do Notariado Jovem na Comissão de Assuntos Americanos da União Internacional do Notariado

“O termo holding serve para designar uma empresa que detém como uma das finalidades básicas a participação acionária – ações ou cotas – de outras empresas. Holding familiar, simplificando, é uma pessoa jurídica que representa o patrimônio de pessoas físicas, pertencentes a um grupo familiar, que detêm bens e direitos, podendo ser constituído por bens imóveis, participações societárias, entre outros”, completa.

Segundo a diretora, no caso da holding familiar, constitui-se um tipo societário – o que melhor se enquadrar na situação apresentada (definida em face do objeto social que explora) – com a finalidade de controlar e proteger o patrimônio familiar para fins de planejamento sucessório (com a holding familiar é possível que genitores confirmem todo o patrimônio pessoal à sociedade, podendo ocorrer a doação das quotas ou ações em favor dos sucessores, evitando um futuro inventário), a continuidade dos negócios, como também a diminuição de custo tributário, além de outras.

“Uma das vantagens em constituir uma holding familiar por sociedade simples é que a integralização do capital social pode se dar por meio de prestação de serviços. Apesar de normalmente o capital social da holding ser integralizado no momento de sua constituição, se um membro da família não possuir bens, poderá integralizar o capital social com seu trabalho. A constituição de uma holding familiar, assim como a de uma holding patrimonial – uma administradora de bens próprios – não só pode como deve ser feita por instrumento público notarial (escritura pública). O notário a serviço das relações jurídico-privadas, recebe uma delegação do Estado para redigir documentos dotados de fé pública. Como jurista, exerce função assessora, de assistência, conselho e formação da vontade das partes e da adequação ou conformação daquela vontade ao ordenamento jurídico”, explica Débora Misquiati.

De acordo com a tabeliã, quem melhor que um notário para instrumentalizar, por exemplo, um contrato social de uma holding patrimonial, constituída sob a forma de sociedade limitada, que integraliza seu capital social com bens imóveis, com o objetivo de facilitar a gestão destes bens e gerar benefícios fiscais e sucessórios? O notário é um profissional de direito que trabalha essencialmente com bens imóveis, envolvendo direito contratual, sucessório e familiar, que tem conhecimento aprofundado da legislação civil, permitindo que este instrumento circule na sociedade com segurança jurídica e isento de vícios, possibilitando a previsão, de forma clara, nas cláusulas do instrumento de constituição da sociedade das mais diversas peculiaridades de cada grupo familiar e até mesmo prevendo eventuais divórcios e saída de sócios, facilitando a circulação de riquezas e continuidade dos negócios familiares.

“Iniciamos o procedimento com uma entrevista com as partes, para entender o que elas pretendem – deve-se realizar um criterioso estudo do caso concreto e dos objetivos de cada envolvido –, para, então, informarmos os possíveis caminhos e forma como cada um se efetiva, suas vantagens e desvantagens. Nesses casos, além dos documentos que titularizam a propriedade de um bem, como as matrículas atualizadas, no caso de imóveis, as certidões de valores venais e de débitos tributários, cabe uma análise da declaração de Imposto de Renda dos envolvidos. Como todo ato notarial, o instrumento passará por uma qualificação subjetiva (análise dos documentos pessoas dos envolvidos e objetiva)”, comenta a diretora.

Conforme explica o juiz Rodolfo Pamplona Filho, da 32ª Vara do Trabalho de Salvador (BA), é importante ressaltar que a opção pela criação de uma holding familiar não exclui a possibilidade de elaborar um testamento, documento apto a deixar clara a manifestação da vontade voltada à disposição de bens do autor da herança, no ato da sua sucessão.

“A holding familiar é interessante, pois o fato de poder operar, atuar, e até mesmo controlar diversas outras pessoas jurídicas, pertencente a um mesmo grupo familiar, evitando dissensões familiares individuais internas que prejudiquem a atividade econômica de todo o conjunto econômico familiar. Além de reduzir significativamente o risco de desentendimento em relação à partilha dos bens herdados, a instituição da holding familiar otimiza a continuidade dos negócios; a proteção patrimonial; a redução dos tributos incidentes sobre a transferência de bens aos herdeiros, bem como garante a redução de custos e tempo com a elaboração de inventário”, comenta Filho.

Segundo o juiz, no caso da holding familiar, portanto, a morte do autor da herança não terá grandes impactos na condução do negócio, pois as tarefas já estão previamente distribuídas entre os parentes herdeiros. No tocante à economia tributária – um dos maiores atrativos deste tipo de planejamento sucessório – a constituição de uma holding para administração patrimonial familiar poderá propiciar a incidência de uma carga tributária muito menor em relação àquela aplicada às pessoas físicas, considerando-se as quotas sociais e não os bens isoladamente.

De acordo com o advogado Frederico Leite, as holdings, sejam elas familiares ou não, são sociedades empresariais como outra qualquer. “O que as diferencia é a finalidade para qual foram constituídas (ou, o seu objeto social): controlar um patrimônio que pode estar representado por ações ou quotas de outras sociedades, ou outros bens de espécie diversa. Sendo assim, e independentemente de seus sócios serem de uma mesma família, elas podem sim ser constituídas por instrumento particular ou público”, relata o advogado.

De acordo com Leite, as regras básicas que se aplicam à criação de uma holding são sempre as mesmas, independentemente de se usar a forma particular ou a pública para redigir o contrato social (identificação dos sócios, nome da sociedade e seu endereço, prazo de vigência, indicação e avaliação dos bens que comporão o seu capital, etc).

“Mudam de conteúdo algumas regras que refletem o perfil da família que a constituiu (como será a sua gestão, a distribuição de resultados/dividendos, a entrada de novos sócios e saída dos que assim o desejarem, dentre outras que revelam o modo de vida empresarial pretendido pela família). Importante dizer, porém, que a forma pública se diferencia positivamente, pois, como as regras da holding serão informadas a um tabelionato de notas, o instrumento resultante já nasce dotado de fé pública, imprimindo maior segurança à pretendida exatidão do que nele se contém e declara. Uma vez lavrado o ato,

Relações jurídicas criadas – inter vivos ou após a morte – por alguém, o outorgante, quando os bens forem colocados sob controle de um curador para o benefício de um beneficiário ou para alguma finalidade específica.

“A forma pública se diferencia positivamente, pois, como as regras da holding serão informadas a um tabelionato de notas, o instrumento resultante já nasce dotado de fé pública, imprimindo maior segurança à pretendida exatidão do que nele se contém e declara”

Frederico José de Britto Leite,
advogado especialista em Direito Privado

o cartório emite o respectivo traslado para subsequente arquivamento na Junta Comercial competente, formalizando a criação da pessoa jurídica, e de onde segue para os demais registros competentes, a exemplo do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas e da inscrição municipal”, acrescenta Leite.

Para o advogado, as holdings ainda são pouco conhecidas no Brasil e, certamente por isso, menos usadas. Em países como Estados Unidos, Luxemburgo, Áustria e Inglaterra, mesmo dispondo de outros meios legais de uso semelhante, como o trust, utiliza-se das holdings com maior frequência.

“Atos como a constituição de uma holding familiar, dentre tantos outros atos da vida civil, revelam circunstâncias personalíssimas e muito sensíveis. Expressá-los de modo claro e inteligível para o cliente é uma tarefa que demanda precisão técnica e terminológica, e exatidão na transcrição da expressão de sua vontade. Se associamos estes elementos (complexidade da linguagem jurídica, que é naturalmente formal e ainda latinizada em razão de suas origens, e clareza) é fácil entender que não se trata de uma tarefa simples. Sendo assim, a despeito da lei facultar a alguns destes atos de vontade a utilização da forma particular, parece-nos que a prudência sugere utilizar escrituras públicas, pois, uma vez submetidos a esta formalidade, estão excluídas, por exemplo, e desde o início, futuras alegações de coação, ou má compreensão do que está transcrito no documento, estes dois incidentes que podem dar lugar à alegação do que Direito Brasileiro denomina Vício de Vontade”, destaca Leite.

Sobre as diferenças entre optar por fazer um testamento ou uma holding familiar, Alberto Gentil acredita que apesar de ambos os institutos serem exemplos de instrumentos de planejamento sucessório há sensível distinção entre eles. “A holding familiar é uma criação jurídica, uma empresa - constituída nos termos da lei - que detém o controle patrimonial de uma ou mais pessoas físicas de uma mesma família com bens e participações societárias em seus nomes - ou seja, o

patrimônio é gerenciado e administrado por uma sociedade composta pelos membros da família. A idealização de uma holding exige dentre outros aspectos uma organização de gestão administrativa, tributária, fixação de responsabilidade dentre os sócios, e etc”, declara Gentil.

Já o testamento, para o juiz, é um instrumento de materialização da última vontade do testador (toda pessoa capaz - artigo 1857 do Código Civil) no tocante a totalidade dos seus bens ou de parte deles para depois de sua morte. Vale lembrar que o testamento pode conter manifestações de vontade de conteúdo não econômico, conforme dispõe o artigo 1857, parágrafo 2º.

Para Ivone Zeger, não há diferença entre se optar por fazer um testamento ou uma holding familiar, já que são coisas que podem ser feitas individualmente e também podem ser complementares. “Evidentemente, uma holding familiar vai acontecer quando você tem um patrimônio que autorize o autor, o detentor desse patrimônio a ter essa possibilidade de destinar aquilo que ele tem para quem ele quiser. Diria que não tem uma diferença, são coisas que podem se complementar, normalmente se complementam, mas vai depender do que o detentor quer dentro da sua organização pessoal e patrimonial”, encerra Zeger.

BLINDAGEM PATRIMONIAL

Outro termo bastante utilizado ao se falar em planejamento sucessório é a blindagem patrimonial. Na teoria, o ato seria proteger um patrimônio de uma pessoa física, que possui participação societária, e tem como objetivo evitar que o patrimônio pessoal do sócio seja afetado por dívidas da empresa.

“Esta é uma expressão muito utilizada para definir providências que uma pessoa adota visando assegurar que, dentre os bens que acumulou, tão somente aqueles expostos a negócios podem ser alcançados por dívidas acaso derivadas do insucesso empresarial. É um modelo de proteção patrimonial, que, a nosso ver, ordinariamente se perfaz pela conduta empresarial, associada à utilização de tipos societários como as limitadas e as anônimas, cujo capital esteja integralizado com base em avaliação tecnicamente adequada”, explica o advogado Frederico José de Britto Leite.

Segundo Leite, a blindagem patrimonial é, em última análise, a segregação de bens que não devem se misturar com outros, expostos a risco empresarial. No entanto, esta é uma providência que somente se mostra eficaz se adotada enquanto não houverem dívidas vencidas. As holdings e patrimoniais são um bom modelo para este fim, desde que observadas as condições aqui postas.

Ana Luiza Maia Nevaes explica que a blindagem patrimonial consiste em medidas adotadas para proteger o patrimônio de uma pessoa de intempéries econômicas, sociais e familiares. “A meu ver, a designação não é a melhor, porque as relações patrimoniais devem se submeter aos ditames legais. Assim, não se deve pensar numa “blindagem” do patrimônio, mas sim em um planejamento jurí-

dico quanto ao destino dos bens que alcance o melhor resultado possível diante dos objetivos de seu titular, a partir de instrumentos e mecanismos disponíveis e previstos na legislação”, acrescenta Nevaes.

Já para a advogada Ivone Zeger blindagem patrimonial não existe, pois seria impossível blindar um patrimônio. “Não existe blindagem. Você não consegue fazer com que o seu patrimônio fique totalmente fechado ou engessado. Há uma série de condições e possibilidades para fazer com que não ocorram problemas, mas a palavra blindagem é falaciosa e dá uma ideia errônea, equivocada. Para aquele que deseja realmente fazer um planejamento sucessório, ela dá uma ideia equivocada daquilo que verdadeiramente pode ser feito, do que verdadeiramente as pessoas têm condições de fazer e podem fazer, com toda garantia e segurança”, finaliza. ●



Rodolfo Pamplona Filho é juiz titular da 32ª Vara do Trabalho de Salvador (BA): “o testamento público, diferentemente do testamento particular, é mais seguro”

“O testamento público, diferentemente do testamento particular, é mais seguro, especialmente porque sua existência permanece registrada no Registro Central de Testamentos (RCTO), que deve ser obrigatoriamente consultado, na ocasião da abertura do inventário”

Rodolfo Pamplona Filho, juiz titular da 32ª Vara do Trabalho de Salvador (BA)

Testamento:

por que não é comum no Brasil?

Seja por questões culturais, religiosas ou pelo hábito de deixar tudo para a última hora, brasileiro vai pouco a pouco se dando conta da importância deste secular ato jurídico.

Por mais que já tenham sido realizados 276.204 testamentos em tabelionatos de notas, entre 2008 ao início de 2019, o instrumento ainda é pouco utilizado no Brasil. A falta de conhecimento do assunto, o medo da morte e questões culturais, são alguns dos motivos que levam o brasileiro a não ter o hábito de utilizar este instrumento com maior frequência.

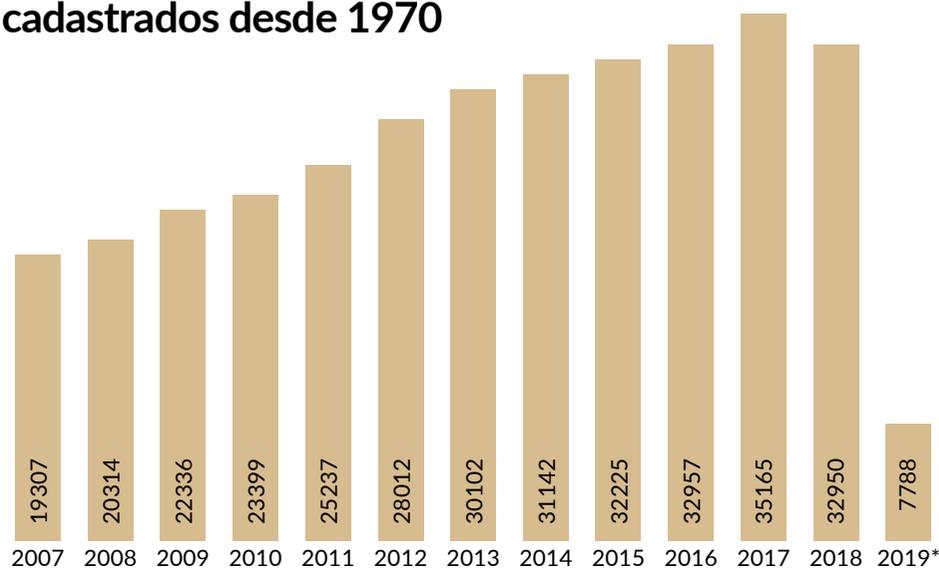
De acordo com o juiz de Direito em São Paulo, Alberto Gentil, no Brasil as pessoas ainda não têm a cultura do planejamento para o futuro. “Acredito que muitos objetivos e sonhos não são alcançados pelas pessoas, de modo geral, pela falta de organização, determinação e foco. Ou seja, a realização de objetivos passa obrigatório pelo estágio do planejamento - uma viagem, um carro, uma casa, um curso fora do país e outros tantos sonhos”, diz o magistrado. “O imediatismo em tudo - sem dúvida vivido por todos nós na era do hoje, do agora, do resultado imediato, vide a forma de utilização por muitos do aplicativo do WhatsApp (em que tudo deve ser enviado a qualquer hora, respondido de pronto, compartilhado e curtido), por exemplo - impede uma maior reflexão sobre o futuro, sobre o que pretendemos para o amanhã, o que podemos fazer para acomodar patrimonialmente os nossos entes queridos na nossa falta, qual destino gostaríamos de dar aos nossos objetos mais queridos”, explica Gentil.

Segundo o juiz, o testamento é a manifestação de cuidado com o futuro. Instrumento que materializa as vontades do testador para após a sua morte. “Claro que pensar em morte é desagradável e, para muitos, aflitivo, mas em sendo inevitável para todos em algum dia gera um certo alívio estabelecer as diretrizes iniciais do destino do patrimônio construído como forma de cuidado com aqueles que ficam neste plano

“As pessoas não fazem testamento porque elas acham que precisam ter um patrimônio grande. Quando, na verdade, se você tiver um imóvel, uma bicicleta, uma poupança, você já está habilitado a fazer um testamento”

Ivone Zeger, advogada especialista em Direito de Família e Sucessões

Central administrada pelo Colégio Notarial conta com mais de 700 mil testamentos cadastrados desde 1970



*dados até março/2019

“Claro que pensar em morte é desagradável e, para muitos, aflitivo, mas em sendo inevitável para todos em algum dia, gera um certo alívio estabelecer as diretrizes iniciais do destino do patrimônio construído como forma de cuidado com aqueles que ficam neste plano de vida”

Alberto Gentil, juiz de Direito em São Paulo

de vida, dentre outras disposições possíveis”.

Para a doutora e mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), Ana Luiza Maia Nevares, o brasileiro não possui o hábito de fazer o testamento pela ausência de uma cultura de planejar o futuro e por desconhecimento da legislação. “A meu ver, isso vem mudando, porque vejo um crescente número de pessoas preocupadas com a

sua sucessão. Diante da longevidade alcançada na atualidade, bem como do aumento do número de famílias reconstruídas, em virtude de relacionamentos diversos mantidos durante a vida, tem sido crescente a busca por um planejamento sucessório, com o objetivo de conjugar interesses variados de filhos, cônjuges e demais familiares dependentes da pessoa, sem contar na continuidade de negócios que não raro sustentam toda a família”, aponta.

O professor de Direito e tabelião honorário,

“Dizem até que é um princípio constitucional, buscar a felicidade, ter direito à felicidade, e o pai e a mãe, fazendo um bom planejamento sucessório estão tentando tornar mais feliz a sua sucessão”

Zeno Veloso, professor de Direito e tabelião honorário

“Vejo um crescente número de pessoas preocupadas com a sua sucessão. Diante da longevidade alcançada na atualidade, bem como do aumento do número de famílias reconstruídas, em virtude de relacionamentos diversos mantidos durante a vida, tem sido crescente a busca por um planejamento sucessório”

Ana Luiza Maia Nevaes,
doutora e mestre em Direito Civil

Zeno Veloso, comenta que são vários os motivos que levam o brasileiro a não fazer o testamento, tais como culturais e religiosos. “Na Inglaterra, por exemplo, as pessoas alcançam a maioridade, e quase que é uma afirmação fazer o testamento. Aqui, o cidadão não quer fazer o testamento porque tem medo. Medo de falar em morte, e também porque pensa que é muito caro. Mas é uma questão cultural. Falta divulgar mais a importância de se realizar um testamento. Porque por mais que não resolva tudo, ajuda a agilizar todo o processo”, esclarece Veloso.

Além disso, o tabelião ressalta que o planejamento sucessório é um belo instrumento para a busca pela felicidade. “Dizem até que é um princípio constitucional, buscar a felicidade, ter direito a felicidade, e o pai ou ascendentes, e a mãe, fazendo um bom planejamento sucessório está tentando tornar mais feliz a sua sucessão”, encerra.

A advogada especialista em Direito de Família e Sucessão, Ivone Zeger, ainda ressalta o fato de o brasileiro postergar escolhas e atos importantes. “O brasileiro gosta de postergar tudo. Mesmo que não precise, sempre que dá, o brasileiro deixa para o dia seguinte. É um hábito errado, infelizmente aqui é um costume, é cultural. Além disso, as pessoas não fazem testamento porque elas acham que precisam ter um patrimônio grande, quando na verdade se você tiver um imóvel, uma bicicleta, uma poupança, você já está habilitado a fazer um testamento”, argumenta Zeger. ●

Como fazer o **testamento** em um Tabelionato de Notas?

O autor da herança precisa ir até um Tabelionato de Notas.



É necessário levar duas testemunhas que não podem ser ascendente, descendente, irmão e cônjuge do testador ou dos herdeiros instituídos ou legatários

Não é necessário um advogado para fazer o instrumento, mas se for possível, é viável ter a assistência jurídica para elaborar o testamento. Junto com um advogado, o testador conseguirá destinar os seus bens da melhor maneira possível.



No Estado de São Paulo, o testamento público com ou sem revogação custa R\$ 1.699,70. O público sem conteúdo patrimonial, com ou sem revogação, custa R\$ 93,48; e o cerrado tem o mesmo valor do público: R\$ 1.699,70.

Como as tabelas de emolumentos são estaduais, é necessário consultar o valor do testamento no tabelionato de notas mais próximo da região do autor da herança.

Legislação brasileira

De acordo com a legislação brasileira, quando uma pessoa morre os bens são separados em duas partes: a herança legítima e a cota disponível.

Obrigatoriamente, 50% de todo o patrimônio deixado são destinados aos herdeiros necessários.

- descendentes (filhos);
- ascendentes (pais), quando não há filhos;
- e o cônjuge, em caso de casamentos em regime de comunhão parcial e da separação eletiva de bens.

Já os outros 50% dos bens, podem ser destinados como o autor da herança desejar.

Conheça os tipos de Testamento



Público

É feito em um Tabelionato de Notas, e o solicitante deixa registrada as suas vontades e o destino dos seus bens. O documento é pago, porém o valor varia de estado para estado. Após finalizado, o testamento fica armazenado na Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), e quando o indivíduo falecer, pode ser acessado pelos parentes.



Cerrado

É aquele escrito e assinado pelo próprio testador e aprovado pelo tabelião, na presença de duas testemunhas. O tabelião não tem acesso ao conteúdo do documento e apenas lava o auto de aprovação, lacra e costura o instrumento. Em caso de perda do testamento cerrado ou rompimento do lacre, ele não poderá ser cumprido, uma vez que não fica arquivado nos livros do tabelião nem no Registro Central de Testamentos (RCTO).



Particular

O documento pode ser feito em qualquer lugar, até em casa, porém só passa a ter validade jurídica se tiver a assinatura de três testemunhas. Entretanto, se ninguém souber da existência do testamento, após a morte do solicitante, pode não ser encontrado e tão pouco utilizado.



Marítimo

É feito por quem estiver em viagem, a bordo de navio nacional, de guerra ou mercante, testando perante o comandante, em presença de duas testemunhas.



Militar

O testamento militar é utilizado por militares ou pessoas que estão a serviço das Forças Armadas. O documento pode ser público, cerrado ou nuncupativo. O público é feito por uma autoridade militar, ou de saúde, em livro próprio diante de duas testemunhas, e assinada por todas. O cerrado é escrito, datado e assinado pelo próprio testador e apresentado ao auditor de Guerra, na presença de duas testemunhas. Já o nuncupativo é o testamento verbal, quando o militar está em combate ou ferido, é confiado a sua última vontade a duas testemunhas.

Curiosidades



O cantor norte-americano Prince, morreu em 2016 com 57 anos. O artista faleceu sem deixar testamento, e por isso 40% do seu patrimônio virará imposto. Prince não tinha herdeiros diretos, cônjuge ou filhos, e a sua fortuna de US\$ 6 milhões será dividida entre os seus cinco meio irmãos, que vão precisar pagar US\$ 400 mil em tributos para o Estado.



A cantora Aretha Franklin morreu aos 76 anos, em 2018, e também não deixou um testamento. Definida pela lei do Estado de Michigan, nos Estados Unidos, a herança de US\$ 60 milhões, será dividida entre os quatro filhos da cantora.



Wagner Domingues Costa, mais conhecido como MC Catra, faleceu aos 49 anos de idade, em 2018. Sem ter deixado escrito as suas últimas vontades, foi definido que seria feito um inventário reunindo tudo o que o cantor tinha para poder repartir com os 32 filhos, três mulheres e quatro netos.



Em 1970, o artista Jimi Hendrix faleceu aos 27 anos. Como não havia deixado testamento, demorou 20 anos para o pai de Jimi ter direito a ficar com os bens.



Registradores

Central Registradores de Imóveis

A Central Registradores de Imóveis reúne, em um único site, todos os Cartórios de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo.

01

CERTIDÃO DIGITAL

A Certidão Digital tem validade de 30 dias e pode ser usada, desde que em meio digital, como documento de fé pública em quaisquer transações jurídicas.



02

MATRÍCULA ONLINE

É a visualização instantânea da matrícula do imóvel, porém não tem a mesma validade jurídica da certidão.



03

PESQUISA DE BENS

Pesquisa realizada pelo CPF ou CNPJ. Tem por objetivo a pesquisa de bens imóveis adquiridos ou transmitidos a partir de 1º de janeiro de 1976.



06

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.



05

MONITOR REGISTRAL

Saiba das movimentações nas matrículas de imóveis.



04

ACOMPANHAMENTO REGISTRAL ONLINE

Siga cada etapa do registro de seus documentos.



WWW.REGISTRADORES.ORG.BR

“Testar é uma prova de amor para com os sucessores”

Em 2011, José Renato Nalini lançou o livro “Reflexões jurídico-filosóficas sobre a morte: pronto para partir?”, e entre os assuntos abordados estão: destino dos bens; sucessão natural e testamentária

O desembargador aposentado, ex-secretário de Estado da Educação e ex-presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP), José Renato Nalini, lançou em 2011 o livro *“Reflexões jurídico-filosóficas sobre a morte: pronto para partir?”*

Entre os assuntos abordados na obra, Nalini dedica um capítulo inteiro para falar sobre a importância de preparar-se para a morte. Entre os tópicos abordados, destacam-se: o destino dos bens; sucessão natural e sucessão testamentária.

Além de falar da importância do planejamento sucessório, a obra descreve em outros seis capítulos o que é a morte?; morrer em paz; cuidar da saúde; enquanto a morte não vem; depois da morte; pronto para partir.

Nalini também é o autor dos livros: *“Ética da Magistratura”*, *“A Rebelião da Toga”*, *“Ética Ambiental”*, entre outros títulos.

Em entrevista exclusiva para a **Revista Cartórios com Você**, o desembargador fala sobre o livro *“Reflexões jurídico-filosóficas sobre a morte: pronto para partir?”*, sucessão testamentária, medo da morte, e a importância do planejamento sucessório.



“Um ensinamento valioso é fazer com que nossa partida, além de entristecer os que nos amam, não seja um fator de intensidade aflitiva: deixar situação embaraçada, negócios mal resolvidos, irregularidade no âmbito registral, etc”

“Pessoas inteligentes devem testar”, defende o desembargador aposentado José Renato Nalini, autor de *“Reflexões jurídico-filosóficas sobre a morte: pronto para partir?”*

CcV – O que o levou a escrever uma obra sobre a morte?

Des. José Renato Nalini - A morte chegou perto quando levou, em 1989, meu irmão caçula, René. Ano e meio depois, em 1991, meu pai morreu de tristeza. Minha mãe faleceu em 2005. Quando pessoas próximas e queridas partem, é preciso ter consciência de que a única certeza de que se dispõe nesta frágil e efêmera existência é a morte. A mais democrática das ocorrências. Aquela que não poupa ninguém. Pensar sobre a morte faz com que se valorize ainda mais a dádiva milagrosa da vida.

CcV – Um dos assuntos abordados em seu livro é o destino dos bens e a sucessão testamentária. Qual a importância deste tema?

Des. José Renato Nalini - Formar um patrimônio, agregar bens, acumular pertences é um instinto humano bem natural. A propriedade é um direito fundamental consagrado na Constituição. O ser humano quer deixar uma situação tranquila para os seus descendentes. Uma estratégia é cuidar de que esse patrimônio seja protegido, o quanto possível, das vicissitudes próprias ao convívio. Dispor dos bens para após sua partida é medida prudencial. Uma pessoa lúcida e consciente deve deixar uma situação tranquila para aqueles que continuarão a viver. É muito triste verificar que os herdeiros se digladiem após o falecimento de quem trabalhou a vida inteira para

“Dispor dos bens para após sua partida é medida prudencial. Uma pessoa lúcida e consciente deve deixar uma situação tranquila para aqueles que continuarão a viver. É muito triste verificar que os herdeiros se digladiem após o falecimento de quem trabalhou a vida inteira para não deixá-los no infortúnio material. Pessoas inteligentes devem testar.”

não deixá-los no infortúnio material. Pessoas inteligentes devem testar. Os tabeliães são as pessoas mais indicadas para aconselhamento nessa oportunidade. E o testamento há de ser feito quando a pessoa frui de saúde e está na plenitude de sua capacidade mental.

CcV – Um dos motivos pelo qual o brasileiro não faz o testamento é pelo medo de falar em morte?

Des. José Renato Nalini – Concordo. É uma ingenuidade pensar que só os outros morrem. Querendo ou não, ela chega para todos. Minha mestra Esther de Figueiredo Ferraz dizia que passamos a vida a aprender. Até a morte nos ensina. Um ensinamento valioso é fazer com que nossa partida, além de entristecer os que nos amam, não seja um fator de intensidade aflitiva: deixar situação embaraçada, negócios mal resolvidos, irregularidade no âmbito registral, etc. Costumo sempre recordar um conto árabe: o Grão-Vizir que, posto em sossego, é abordado por um servo muito nervoso: - Senhor: empreste-me seu melhor cavalo! Preciso fugir da morte, pois estava no mercado e ela me ameaçou! O senhor permitiu que o serviçal escolhesse o seu cavalo e perguntou para onde iria, recebendo por resposta que a direção seria Smirna. Então, tranquilamente, o Grão-Vizir vai ao mercado e indaga à morte porque ameaçara seu servo. E a morte responde: “Não ameacei! Apenas fiquei surpresa, porque tenho um encontro com ele em Smirna hoje à tarde e ele ainda estava aqui”. Isso mostra que não adianta fugir, não adianta disfarçar. A morte está à espreita. É preciso ter isso em mente. Sem traumas, sem desespero. Apenas encarando a realidade.

CcV – Se, como dizia Benjamin Franklin “na vida, só existem duas coisas certas: os impostos e a morte”, por que então as pessoas não pensam na sucessão hereditária, se a morte é tão certa?

Des. José Renato Nalini – O ser humano tem a capacidade de se iludir. Morte é só para os outros. Como diziam os filósofos gregos pré-socráticos, não tenho de me preocupar com ela. Enquanto vivo, ela não existe. Quando ela chegar, eu é que já não existirei. A pretensão ingênua de se acreditar no eterno faz com que colecionemos vícios: ingratidão, ressentimento, excesso de trabalho, sem cuidar de conferir qualidade à vida. Uma boa qualidade que se pode imprimir à existência é cuidar de que os nossos sucessores tenham o mínimo de atribuições quando partirmos. Será a forma de eles reconhecerem que pensamos de fato neles. Poupano dificuldades, problemas, conflitos. Testar é uma prova de amor para com os sucessores.

CcV – Qual a importância de se pensar na morte?

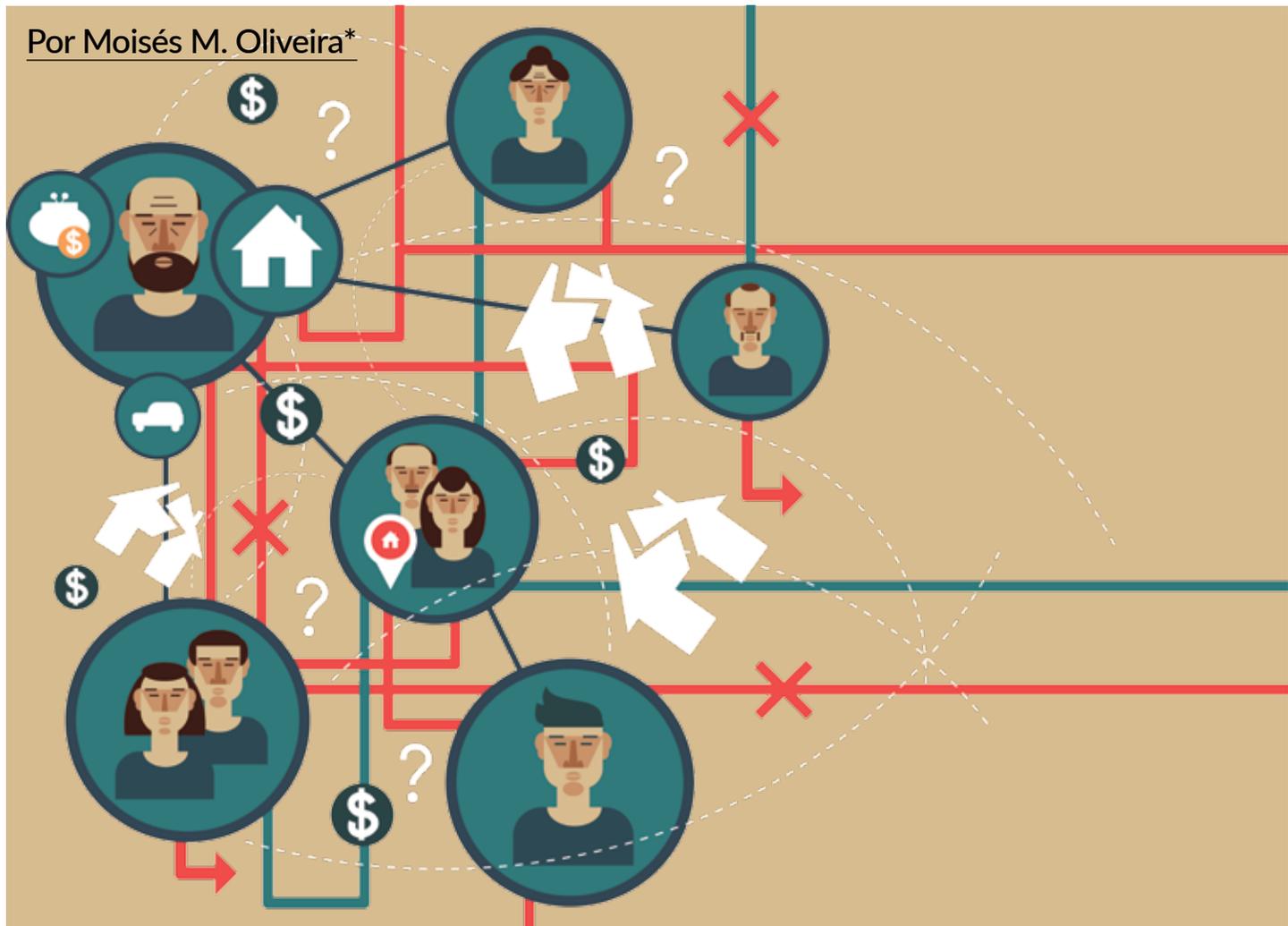
Des. José Renato Nalini – Filosofar é aprender a morrer. A angústia humana, que os seres mais egoístas querem esconder, mas que atormenta todo vivente lúcido, é o de se saber finito. Temos algumas décadas, não mais do que isso, para fazer valer a nossa experiência neste planeta. Por que tornar essa breve passagem algo que infelicite o próximo e não nos faça mais felizes? Pensar que talvez este seja o último dia de minha vida faz com que eu valorize cada instante vivenciado. Perdoar sempre, não guardar maus sentimentos. Meu amigo Ives Gandra costuma dizer: “meu baú de ressentimentos não tem fundo...”. Esquecer o mal que nos é feito. Recordar o bem que nos é propiciado. Tornar a vida alheia mais tranquila. Isso nos tranquiliza também. Faz valer a nossa peregrinação por este Vale de Lágrimas...

CcV – Quais são as vantagens de estar pronto para partir e realizar o planejamento sucessório?

Des. José Renato Nalini – Primeiro, é a consciência tranquila. De que adianta acumular, comprar, colecionar, guardar, se partimos sem bagagem para uma viagem da qual não se retorna? Depois, é uma prova de carinho e consideração, de respeito mesmo, para com aqueles que terão de enfrentar as consequências materiais e concretas de nossa história real. É importante fazer com que os vivos se recordem de nós com carinho: meu pai pensou em mim e deixou tudo organizado. Ele era um homem providente. Mais um motivo para eu me lembrar dele com saudades e com ternura. ●

“Uma boa qualidade que se pode imprimir à existência é cuidar de que os nossos sucessores tenham o mínimo de atribuições quando partirmos. Será a forma de eles reconhecerem que pensamos de fato neles. Poupano dificuldades, problemas, conflitos.”

Planejamento sucessório e a estruturação do patrimônio em **holding familiar**



“Planejar e organizar a sucessão, assim, visa evitar que a morte de um membro da família resulte em instabilidade econômica ou perdas patrimoniais desnecessárias em prejuízo da família”

O quadro de instabilidade econômica que assola o país fez crescer no Brasil um ramo do Direito ainda incipiente: o planejamento sucessório. Este é ainda mais relevante se considerada a dificuldade de autofinanciamento dos governos e a tendência de elevação da já altíssima carga tributária — quando, em verdade, uma reforma sistêmica seria o caminho mais coerente.

Merece destaque a profusão de possibilidades e a diversidade de disciplinas atravessadas pela temática do planejamento sucessório, o que comumente gera, também, uma enormidade de equívocos e de falsas soluções. Isso se deve ao fato de o planejamento sucessório ter ganhado notoriedade em função de arquétipos empresariais, por meio dos quais seria possível “blindar” o patrimônio familiar de todos e quaisquer riscos. No entanto, a associação do planejamento sucessório à blindagem patrimonial revela-se falaciosa, pois transmite erroneamente a ideia de proteção patrimonial absoluta.

Dessa forma, o ponto de partida para compreender a extensão e os diferentes objetivos

do planejamento sucessório é dissociá-lo da ideia de blindagem patrimonial. Pode-se fazer o planejamento sucessório com diferentes objetivos, mas nenhum deles possibilitará que os custos de transmissão da propriedade móvel ou imóvel sejam zerados — caso contrário, estar-se-ia diante de hipóteses de evasão fiscal — ou que eventuais execuções contra o patrimônio familiar sejam inviabilizadas, dada a ilicitude de estruturas que visam a fraudar credores. Nem tampouco o planejamento sucessório redefinirá, por si só, as regras referentes aos regimes de bens dos casamentos.

Com isso, percebe-se de imediato que a ideia de uma estrutura em que o patrimônio esteja imune a incidências tributárias, a débitos trabalhistas ou às normas de Direito de Família é, obviamente, falaciosa.

Aprofundando-se no tema, outro aspecto que deve ser esclarecido é a diferenciação entre sucessão empresarial e planejamento sucessório, visto que os objetivos deste último podem ser de diferentes ordens, sem que necessariamente esteja contemplada uma ques-

tão empresarial.

Notadamente no Brasil, a maioria das empresas tem caráter familiar. No entanto, pesquisas indicam que a continuidade do negócio é diretamente afetada pela transição entre gerações. Segundo aponta a PwC – PricewaterhouseCoopers, em sua Pesquisa Global sobre Empresas Familiares, o processo sucessório de transmissão do controle empresarial pode ser um provável “fator de fracasso” para a empresa familiar. A mesma pesquisa também indica que apenas 19% das empresas familiares brasileiras possuem um plano de sucessão estruturado.

Percebe-se, assim, a importância da questão da sucessão empresarial no contexto brasileiro, vez que a grande maioria das empresas atuantes no mercado formal é constituída por empresas familiares. Entretanto, o planejamento sucessório não se confunde nem se limita à sucessão empresarial.

Enquanto a sucessão empresarial se volta à substituição do controle acionário e gerencial das empresas, tendo como objetivo específico a manutenção e a perpetuação do negócio e da própria empresa — considerada enquanto figura dissociada dos sócios ou do quadro de acionistas — no mercado, o planejamento sucessório é um mecanismo de organização e estruturação antecipada do processo de sucessão, e que visa à garantia de que a transmissão patrimonial causa mortis seja menos traumática e mais eficiente e célere, com menor custo de operacionalização jurídica e fiscal para os envolvidos e permitindo-se a estruturação e perpetuidade do patrimônio familiar.

Planejar e organizar a sucessão, assim, visa evitar que a morte de um membro da família resulte em instabilidade econômica ou perdas patrimoniais desnecessárias em prejuízo da família.

O planejamento sucessório pode ser estruturado por meio de inúmeros instrumentos — tais como testamento, contrato de doação, procedimento de alteração de regime de bens —, de modo a atender às mais diversas expectativas dos envolvidos e trazendo-lhes os benefícios previamente estipulados. Porém, é apenas após a análise dos interesses e objetivos dos envolvidos que o planejamento sucessório pode vir a ser implementado, não existindo, a priori, solução única e estática em relação a essa questão.

Tornou-se também comum a associação de planejamento sucessório à hipótese de criação e estruturação de uma holding familiar, que se anuncia no mercado como solução eficiente para demandas de diferentes ordens, notadamente a maximização da redução dos custos da transmissão patrimonial causa mortis. Isso porque a criação e estruturação de uma holding pode ser um caminho viável a beneficiar os envolvidos, apesar de não ser o único caminho possível e, em muitos casos, nem sequer ser a melhor opção disponível.

Popularizou-se no mercado brasileiro, sem aprofundamento crítico ou reflexões sobre riscos e benefícios, a ideia de que planejar a sucessão seria, basicamente, criar uma estrutura organizada por diferentes empresas em sistema piramidal, por meio do qual o patrimônio familiar seria transferido para empresas subsidiárias localizadas na base dessa

“O planejamento sucessório pode ser utilizado para garantir a continuidade de uma empresa ou negócio familiar (sucessão empresarial); como mecanismo de elisão fiscal (por meio de um planejamento tributário estratégico); ou para organizar de forma mais satisfatória a transferência dos bens de acordo com os interesses da família (por meio da modificação do regime de bens, elaboração de testamentos).”

pirâmide, sendo que o controle de tais empresas, e indiretamente do patrimônio, seria exercido por uma outra empresa, chamada holding de controle, que detém a posse majoritária das ações das subsidiárias.

Esse artifício seria, segundo os seus defensores, uma forma de minimizar os custos da transmissão patrimonial causa mortis e de proteger o patrimônio familiar. Inequivocadamente, dependendo da constituição e natureza dos bens pertencentes à família, poderá haver algum tipo de benefício fiscal que, no entanto, não se dá em razão do afastamento da incidência do imposto de transmissão de propriedade.

Como sabido, incide o Imposto de Transmissão Causa Mortis ou Doação (ITCD), de competência estadual, nas transmissões gratuitas de patrimônio. No tocante ao estado de Minas Gerais, a Lei 14.941/03, regulamentada pelo Decreto-lei 43.981/05, estabelece a aplicação da alíquota única de 5%, seja na transmissão causa mortis, seja na transmissão por doação.

Dessa forma, percebe-se que, em Minas Gerais, o momento e a forma de transmissão da propriedade, por meio de doação ou por meio de herança, não mudará o custo tributário dessa transmissão.

Na estruturação pelo sistema de holding, se o patrimônio for transferido para as empresas subsidiárias — o que poderá acarretar a incidência de ITBI em relação aos bens imóveis — e, posteriormente, as quotas ou ações da holding forem doadas aos herdeiros, haverá incidência de ITCMD nesse ato de transferência. Nesse caso, a SEF/MG avaliará a empresa analisando o balanço contábil (ativo imobilizado, bens em estoque) e outros elementos para mensurar a base de cálculo do imposto, aplicando, ao fim, a mesma alíquota de 5% incidente para o caso da transmissão causa mortis.

Encarando-se a questão por outro enfo-

que, a incorporação do patrimônio à pessoa jurídica poderá trazer benefício fiscal de outras ordens. O exemplo mais simples é o do patrimônio familiar constituído por imóveis que estão destinados à locação. Nessa hipótese, dentro do contexto da legislação vigente, haveria benefício em relação ao Imposto de Renda se os imóveis fossem transferidos a uma pessoa jurídica, sem ignorar, no entanto, que esse custo também deve ser mensurado, vez que a constituição e administração de uma pessoa jurídica também têm custos.

Outro ponto que merece uma reflexão crítica é a inafastabilidade dos regimes de bens em decorrência da estruturação da holding familiar, haja vista que o direito patrimonial dos cônjuges (artigos 1.639 a 1.688 do Código Civil) decorrente do regime de bens adotado pelos nubentes não é afastado pela constituição de estruturas empresariais. Não se pode privar o cônjuge de sua meação — se o regime de bens assim estabelece — ou de sua concorrência sucessória (artigos 1.829 e 1.836 do Código Civil) em razão da simples transferência de patrimônio para uma pessoa jurídica, constituída por um dos cônjuges, na constância do casamento.

Nesse contexto, o procedimento de alteração do regime de bens (artigo 1.639, parágrafo 2º do Código Civil e artigo 734 do Código de Processo Civil) é solução que tem se mostrado eficaz na prática, a fim de restabelecer os critérios de comunicabilidade patrimonial ou mesmo de concorrência sucessória, e só poderá ocorrer mediante autorização judicial precedida de pedido formulado por ambos os cônjuges.

Fica evidente, assim, que os objetivos do planejamento sucessório devem ser sopesados, sendo que a solução cabível sujeita a customização em razão do caso concreto, da realidade patrimonial e do desejo dos entes familiares envolvidos. A multiplicidade de possibilidades e de objetivos, portanto, deixa também claro que a expressão “blindagem patrimonial” pode estar associada a eventual fraude (fiscal, a credores ou mesmo ao regime de bens).

Como visto, o planejamento sucessório pode ser utilizado para garantir a continuidade de uma empresa ou negócio familiar (sucessão empresarial); como mecanismo de elisão fiscal (por meio de um planejamento tributário estratégico); ou para organizar de forma mais satisfatória a transferência dos bens de acordo com os interesses da família (por meio da modificação do regime de bens, elaboração de testamentos).

Em meio a essa amálgama de fatores é que se revela a multidisciplinariedade do tema que envolve questões de Direito das Sucessões, questões de Direito de Família, questões tributárias e de Direito Empresarial, devendo os casos serem sempre submetidos a uma análise conjunta de advogados e contadores de diferentes áreas, de modo que a solução de uma questão não repercuta negativamente em outra seara. ●

Fonte: Conjur

*Moisés M. Oliveira é advogado no Camara, Rodrigues, Oliveira & Nunes Advocacia (CRON Advocacia), professor de Direito das Sucessões na Escola Superior Dom Helder Câmara e mestre em Teoria do Direito pela PUC Minas.

“Os cartórios no Brasil são dotados de credibilidade e eficiência”

Primeira mulher a ser eleita presidente da Comissão de Constituição e Justiça do Senado, senadora Simone Tebet fala sobre como irá comandar o colegiado e o papel dos serviços extrajudiciais no Brasil.

Representante do Estado de Mato Grosso do Sul (MS) no Senado desde 2015, a senadora Simone Tebet, do Movimento Democrático Brasileiro (MDB-MS), começou sua carreira política como deputada estadual em 2002.

Já eleita (2004) e reeleita (2008) prefeita de sua cidade natal, Três Lagoas (MS), além de vice-governadora em 2011; a senadora ganhou ainda mais destaque na mídia no início da atual legislatura, ao disputar com Renan Calheiros (MDB-AL) a preferência da bancada de seu partido para a eleição da presidência do Senado. Preterida pelos emedebistas, Simone chegou a lançar uma candidatura avulsa, mas depois abriu mão de concorrer à presidência, declarando seu voto para o senador Davi Alcolumbre (DEM-AP) – que se sagrou presidente da casa.

Dias depois, Simone Tebet foi eleita presidente, por aclamação, da Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) do Senado para o biênio 2019/2020. Considerada o colegiado mais importante do Congresso Nacional, a CCJ será comandada pela primeira vez por uma mulher.

Em entrevista exclusiva à **Revista Cartórios com Você**, a senadora Simone Tebet destaca a enorme responsabilidade de assumir a Comissão de Constituição e Justiça, e como avalia o trabalho exercido pelos serviços extrajudiciais.

Leia a íntegra da entrevista.

“Entendo que os cartórios são necessários para garantir a segurança jurídica dos atos praticados entre particulares, no âmbito privado. Os cartórios no Brasil são dotados de credibilidade e eficiência, o que os tornam elementares para o País”



Nelson Jr./FSCO/STF

Senadora Simone Tebet é a primeira mulher eleita para comandar a Comissão de Constituição e Justiça do Senado

CcV – Como recebeu a escolha de seu nome para assumir a presidência da Comissão de Constituição e Justiça? Já pensava em assumir esse cargo?

Senadora Simone Tebet – Sinto-me honrada e com uma enorme responsabilidade pela frente. A CCJ é considerada o coração do Senado, a comissão mais importante, por onde vão passar as principais questões em discussão no País neste momento difícil, como, entre outras, a Reforma da Previdência, a pauta da segurança pública, as medidas para ajudar o País a retomar o crescimento, a reforma tributária, que permita diminuir o peso e a lentidão de um Estado que deixou de cumprir seus deveres mais básicos, como saúde, educação, moradia. Desde que assumi o mandato, há quatro anos, integrei como membro titular a CCJ. Particpei da elaboração de inúmeros relatórios de matérias importantes, como nas questões ligadas à segurança pública. Foram cerca de 40 matérias, relatadas, discutidas e votadas. Também atuei muito na pauta feminina e em outros temas relevantes para o País, em variados temas, como moradia, educação, saúde, saneamento, infraestrutura. Tive o reconhecimento dos meus pares, nas manifestações de apoio às minhas teses. Entendo que esse reconhecimento acabou por me transformar em candidata natural ao cargo. Meu compromisso com os colegas é o de ser justa e imparcial à frente da CCJ e de não deixar matérias engavetadas.

CcV – Qual a importância de uma mulher assumir esse posto pela primeira vez na história?

Senadora Simone Tebet – Na cadeira de presidente da CCJ não estará apenas a senadora Simone Tebet, mas a representante da mulher brasileira, de todas as mulheres. Somos a maioria da população e dos eleitores brasileiros e não temos o reconhecimento devido, principalmente nos campos da política. Mas isso vem mudando. Sou grata por ter sido pioneira em diversos momentos. Fui a primeira prefeita da minha cidade natal, Três Lagoas-MS; a primeira vice-governadora do meu Estado; a primeira líder da maior bancada do Senado e, agora, a primeira mulher a comandar a comissão mais importante da Casa. Espero poder corresponder às expectativas das mulheres do meu País e do meu Estado.

CcV – O MDB comandará três Comissões do Senado. Como avalia esse momento do partido?

Senadora Simone Tebet – Tenho defendido

que o MDB precisa se renovar, ouvir as ruas e se reconectar aos anseios da sociedade. E mais, precisa retomar suas origens, rever os exemplos dos grandes homens públicos que fizeram a sua história, como Ulysses Guimarães, Pedro Simon e, meu pai, Ramez Tebet. Acredito que temos potencial para mudar e vamos lutar por isso. O partido, espero, vai retomar o protagonismo na política, livrando-se de velhas práticas, danosas à imagem do MDB. Quanto ao comando de Comissões da Casa, o partido fará sua parte para o bom andamento das matérias no Senado.

CcV – Qual a importância da Comissão de Constituição e Justiça no funcionamento da atividade parlamentar no Brasil?

Senadora Simone Tebet – Como já dito na primeira questão a CCJ é o coração do Senado. Compete à Comissão opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade das matérias que lhe forem submetidas. Ou seja, a maior parte das matérias que passam pelo Senado precisam ser apreciadas pela CCJ. Não apenas nas questões regimentais e de constitucionalidade, bem como no mérito. Por isso, é considerada a mais importante da Casa.

CcV – Como ocorre a tramitação de um projeto na Comissão hoje? A Comissão tem o poder de aprovar e/ou vetar um projeto sem a necessidade de passar pelo Plenário?

Senadora Simone Tebet – Um projeto, ao ser apresentado por um senador ou ao chegar da Câmara dos Deputados, é distribuído pelo presidente da Casa para as comissões temáticas que tenham pertinência com o tema. Em alguns casos, são classificados como terminativos – situação na qual serão discutidos e votados apenas no âmbito das comissões. Quando não são terminativos, precisam passar pelo Plenário, após a análise das comissões. Este é o caso, por exemplo, das Propostas de Emenda à Constituição, que, inclusive, exigem quórum qualificado (3/5), e votação em dois turnos para serem aprovadas.

CcV – Quais serão as prioridades da Comissão durante o seu mandato? Existe algum projeto que gostaria de destacar?

Senadora Simone Tebet – Já me comprometi com os colegas a limpar a pauta da Comissão, não deixar projeto engavetado e ser democrática na distribuição da relatoria das matérias. Como disse anteriormente, vamos receber na CCJ, por exemplo, a Reforma da Previdência e o pacote da segurança pública. São temas imprescindíveis para o País.

“A Comissão de Constituição e Justiça do Senado é considerada o coração do Senado, a comissão mais importante, por onde vão passar as principais questões em discussão no País”

CcV – O País inicia um novo governo neste início de ano. Como a senadora avalia o atual momento político e o início do Governo Bolsonaro?

Senadora Simone Tebet – Acho que agora, com as questões de saúde do Presidente resolvidas, entendo que o governo vai começar a deslanchar. Houve alguns percalços neste início. O certo é que o povo quer ver resultados. É importante a classe política entender isso e trabalhar para retomar a credibilidade e buscar o melhor para o País.

CcV – A Comissão de Constituição e Justiça irá analisar uma série de Projetos ditos como polêmicos. Entre eles, está a reforma da Previdência. Como avalia as mudanças propostas pelo Governo?

Senadora Simone Tebet – Temos muitas questões polêmicas: a exigência de 40 anos de contribuição para ter a garantia de aposentadoria integral; a redução da diferença de idade entre homens e mulheres de cinco para três anos; o prazo de 12 anos para o período de transição. Entendo que a reforma aprovada não será a que chegou ao Congresso. Aqui teremos espaço para o amplo debate a fim de chegarmos ao melhor texto possível. A Câmara terá a tarefa de primeiro aparar as arestas. Em seguida, será a vez de o Senado atuar.

CcV – Outra proposta polêmica que será votada na CCJ é a diminuição da maioria penal para 16 anos. Qual é a sua opinião sobre o tema?

Senadora Simone Tebet – Independentemente da minha opinião sobre a redução ou não da maioria penal, vamos discutir e votar a proposta. É um debate complexo, que exige amadurecimento. Alguns advogam a possibilidade de estabelecer condicionantes para essa redução da maioria penal. É preciso debater amplamente com especialistas e represen-

tantes da sociedade civil. Eu não acredito que reduzir a maioria penal em todos os crimes seja a solução para o problema da violência e da criminalidade que assola os nossos jovens. Poderíamos começar aprovando a redução para crimes hediondos, como latrocínio, homicídio qualificado, entre outros. Deveríamos, antes, buscar a melhoria do sistema de ensino e a geração de emprego e renda.

CcV – A senadora já declarou que a pauta feminina é um dos seus focos. Quais projetos deverão entrar em pauta que são relacionados aos direitos da mulher?

Senadora Simone Tebet – Temos inúmeros projetos. Já elenquei 13 matérias sobre família, proteção à criança, adolescentes, mulheres e idosos que podem ser debatidas na CCJ proximo e designei os relatores para que possamos destravar essa pauta. Muitas das matérias tratam de medidas para ampliar a proteção às mulheres contra a violência, outras dizem respeito à ampliação da licença maternidade, adoção, entre outros temas.

CcV – O Supremo Tribunal Federal está discutindo a criminalização da homofobia – e foi colocado para votação no Congresso, já no início deste ano, o PL 672/2019, que torna crime o preconceito de orientação sexual e/ou identidade de gênero. Qual a sua posição sobre o tema? O projeto deve entrar em votação em breve?

Senadora Simone Tebet – Este projeto acabou de ser apresentado e vai tramitar na CCJ. Irei indicar o relator. A minha intenção é não deixar nenhuma proposta engavetada. Em relação à decisão do Supremo sobre a criminalização da homofobia, entendo que o Congresso Nacional realmente foi moroso. Deveria ter deliberado. A leniência do Legislativo fez o STF agir. Se o Congresso decidiu pela criminalização do racismo, pela criação do crime de feminicídio, por que não decidir sobre a criminalização da homofobia? Neste caso, acredito que esta questão está acima da pauta de costumes. Estamos falando do crime



Comissão de Constituição e Justiça do Senado é considerado o colegiado mais importante do Congresso Nacional

de agredir pessoas por sua opção sexual. Isso é discriminação e precisa ser punido.

CcV – Como avalia o trabalho dos cartórios extrajudiciais brasileiros?

Senadora Simone Tebet – Entendo os cartórios como necessários para garantir a segurança jurídica aos atos praticados entre particulares, no âmbito privado. Os cartórios no Brasil são dotados de credibilidade e eficiência o que os tornam elementares para o País.

CcV – No fim do ano passado, o Senado aprovou o PLS 19/18, que estabelece novas regras para protesto de títulos. Nele, a senadora incluiu uma emenda alterando o rol de títulos passíveis de protesto. Por que dessa mudança e qual a sua importância?

Senadora Simone Tebet – O projeto que alte-

ra a Lei de Protesto de Títulos estabelece que qualquer prova escrita de dívida fica sujeita a protesto, como notas fiscais e boletos bancários. Como dois pontos da matéria foram alterados no Senado em outubro passado, o projeto precisou voltar para a deliberação da Câmara dos Deputados este ano. A minha emenda, que altera o rol de títulos passíveis de protesto, apenas inclui as notas fiscais e boletos bancários emitidos eletronicamente, a fim de eliminar divergências jurisprudenciais quanto à qualificação jurídica de título protestável. Isso porque a redação anterior possibilitaria a interpretação de que simples mensagem eletrônica enviada pelo credor representaria um documento comprobatório de dívida.

CcV – Outra pauta relacionada aos cartórios extrajudiciais é o PL 217/2018, que permite a realização de inventário extrajudicial quando houver herdeiros menores e/ou incapazes. Como a senadora avalia a proposta?

Senadora Simone Tebet – Apresentei relatório favorável ao projeto que permite a realização de inventário extrajudicial por escritura pública, mesmo que haja herdeiro incapaz. O objetivo é garantir uma alternativa mais rápida do inventário extrajudicial, sem deixar de proteger o interesse do herdeiro incapaz, uma vez que fica estabelecido o atento escrutínio e vigilância do Ministério Público, que deverá se manifestar obrigatoriamente no procedimento, para fiscalizar a conformidade com a ordem jurídica do inventário e da partilha feitos por escritura pública. O projeto ainda condiciona essa hipótese à inexistência de testamento e a que todas as partes sejam concordes, coerentemente com as antigas premissas do Código de Processo Civil, que autorizou o inventário, bem como a separação e o divórcio por escritura pública. O projeto aguarda votação na Comissão de Constituição e Justiça.



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



Estados Unidos passado a limpo: **a verdade por trás do mito**

Visto como modelo por muitos brasileiros, sistema registral e notarial norte-americano sofre paralisações, promove bolhas imobiliárias, permite fraudes investigadas pelo FBI e a atuação de intermediários sem formação jurídica e fiscalização do Poder Judiciário.

Por Priscilla Cardoso
De Washington (EUA)





Casamentos civis são suspensos nos Estados Unidos **por falta de verba pública**

Dependente de repasses federais, Tribunal Superior do Distrito de Columbia, em Washington D.C., paralisa emissão de licenças matrimoniais durante o mais longo *shutdown* da história norte-americana.

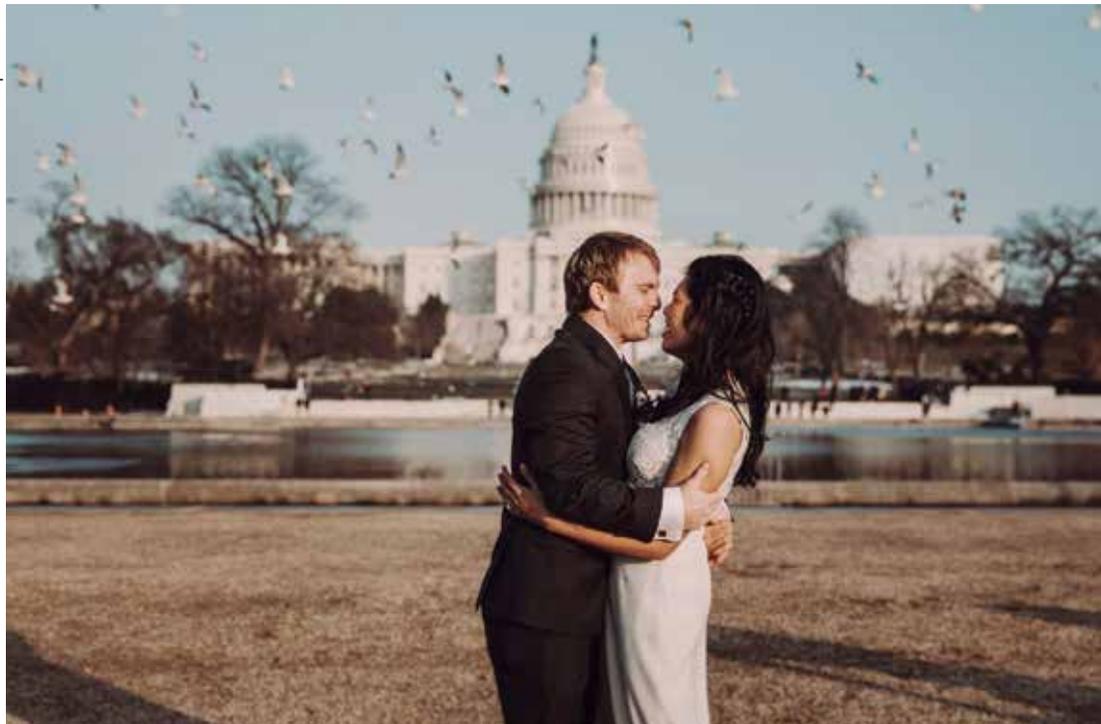
Washington D.C (USA) – Imagine um cenário onde a população de um País, ou mesmo de um Estado, esteja proibida de se casar por mais de um mês. Esta situação hipotética se tornou realidade por ao menos 13 dias na capital dos Estados Unidos, a maior potência do mundo, por uma simples razão. Os registros civis do País dependem de verba governamental para funcionar.

Em Washington, no Distrito de Columbia, uma inesperada paralisação de repasses de verbas federais – chamada *shutdown* –, ocasionada por uma desavença entre o Governo e o Parlamento relativas ao orçamento anual, fechou o *Marriage Bureau* – escritório do Tribunal Superior do Distrito de Columbia –, órgão responsável por emitir as licenças de casamento na capital americana.

Moradores da cidade de Nova York, Caitlin Walters e Kirk Kasa decidiram se casar em Washington D.C pela memória afetiva que o local tem na história do casal. Foi naquela mesma cidade, ainda como estudantes da Universidade Católica da América, que os dois se conheceram e engataram o relacionamento.

“Nós sempre pensamos que o casamento

Barbara Oliveira – Pop Wed Co



“O casamento civil provavelmente foi catalogado como **‘não essencial’**”

Cientista político, Mark Langevin, explica como o *shutdown* - paralisação parcial do governo americano – prejudicou o sonho do casamento dos americanos.

Criador da empresa de consultoria *BrazilWorks*, o cientista político americano Mark Langevin possui uma extensa pesquisa sobre as relações entre os Estados Unidos e o Brasil. PhD em Ciência Política e mestre em Estudos Latino-Americanos pela Universidade do Arizona (EUA), Langevin também atua como pesquisador sênior da Universidade George Washing-

ton, na capital federal do país Washington D.C.

Em entrevista à **Revista Cartórios com Você**, Mark Langevin explica o que é um *shutdown* do governo federal dos Estados Unidos e quais os impactos que a última paralisação, ocorrida entre os dias 22 de dezembro de 2018 e 25 de janeiro de 2019, teve nos serviços federais do País.



Mark Langevin: cientista político americano avalia os impactos políticos e civis do *shutdown* decretado pelo governo de Donald Trump

seria na capela da Universidade. Por toda a representatividade que o local tem na nossa história. Além disso, nós também temos muitos amigos na região. Então, era a escolha certa”, conta Caitlin.

Com a cerimônia agendada para o dia 2 de fevereiro de 2019, o casal já realizava os preparativos finais da celebração quando foi surpreendido pelo *shutdown* do governo federal americano no dia 22 de dezembro de 2018.

“O Congresso Nacional é responsável por aprovar a legislação orçamentária para o próximo ano fiscal. Caso o orçamento não seja aprovado pelo Congresso ocorre o *shutdown*, que é a paralisação parcial dos serviços do Governo Federal”, explica o cientista político, Mark Langevin. “Como as agências federais dependem de repasses de verbas anuais de financiamento, sem a aprovação do orçamento, o Escritório de Administração e Orçamento (OMB, em inglês) fica desautorizado a repassar qualquer valor para o pagamento dos funcionários federais e os serviços considerados não essenciais são interrompidos até que a nova legislação de financiamento seja aprovada e sancionada por lei. Assim, apenas os serviços essenciais continuam funcionando”.

Se fossem moradores do Brasil, Caitlin e Kirk não teriam qualquer preocupação de que uma paralisação do governo afetasse a cerimônia de seu casamento – já que no sistema brasileiro é da responsabilidade dos Cartórios de Registro Civil a realização do ato. Mas nos Estados Unidos, especificamente em Washington D.C, está sob a responsabilidade do Tribunal Superior do Distrito de Columbia emitir a licença do casamento civil.

Assim, sem verba para pagar os funcionários durante o *shutdown*, a Corte optou por manter fora de funcionamento os serviços considerados não essenciais, incluindo nesta lista, o *Marriage Bureau* – escritório responsável por emitir as licenças de casamento na capital americana.

“Quando o *shutdown* começou, nós nem imaginávamos que poderia afetar de alguma forma o nosso casamento. Mas quando entramos no site da Corte havia um aviso de que o Departamento estaria fechado durante a paralisação do governo”, relata Caitlin.

“Acredito que neste caso, o Distrito de Columbia tem autoridade para determinar quais são os serviços essenciais e quais podem ser paralisados temporariamente por conta do *shutdown*. E dentro dessa classificação, o casamento civil provavelmente foi catalogado como ‘não essencial’. E é interessante essa questão porque mostra como um *shutdown* tem impactos que nem imaginamos”, afirma Langevin.

Com uma média de 500 licenças emitidas por mês – segundo dados do próprio Tribunal, o fechamento temporário do *Marriage Bureau* não afetou apenas a união de Caitlin e Kirk. No dia 27 de dezembro de 2018, dois dias antes da cerimônia de seu casamento, o casal Danielle Geanacopoulos e Dan Pollock compareceu a Corte para obter a licença matrimonial e descobriu naquele momento que o setor responsável pela emissão do documento estava fechado.

“Um dos funcionários da recepção perguntou para onde estávamos indo e dissemos: ‘Para o departamento de casamento’ e a resposta foi de que ele estava fechado por conta da paralisação”, conta Danielle.



Com o casamento agendado, o casal Caitlin Walters e Kirk Kasa foi surpreendido pela paralisação do *Marriage Bureau* durante o *shutdown* do governo americano

“Quando o *shutdown* começou, nós nem imaginávamos que poderia afetar de alguma forma o nosso casamento”

Caitlin Walters

CcV – O que é o *shutdown* do Governo Federal dos Estados Unidos?

Mark Langevin – O Congresso Nacional é responsável por aprovar a legislação orçamentária para o próximo ano fiscal. Caso o orçamento não seja aprovado pelo Congresso ocorre o *shutdown*, que é a paralisação parcial dos serviços do Governo Federal. Como as agências federais dependem de repasses de verbas anuais de financiamento, sem a aprovação do orçamento, o Escritório de Administração e Orçamento (OMB) fica desautorizado a repassar qualquer valor para o pagamento dos funcionários federais e os serviços considerados não essenciais são interrompidos até que a nova legislação de financiamento seja aprovada e sancionada por lei. Assim, apenas os serviços essenciais continuam funcionando.

CcV – Quais os serviços que são afetados como?

Mark Langevin – Todos os serviços que recebem repasses federais são afetados pelo *shutdown*. A paralisação do Governo ocorrida no início deste ano, por exemplo, afetou mais de 800 mil funcionários federais. E eles tiveram que trabalhar sem receber qualquer salário porque a legislação americana não permite greves e não existe uma legislação que contemple uma situação de *shutdown*. Além disso, existe um impacto incalculável com relação a serviços privados. Em cidades como Washington DC, em que há uma concentração enorme de funcionários federais; restaurantes e serviços de táxi e Uber, por exemplo, também foram afetados. Porque a população, que estava sem receber, não estava utilizando desses serviços privados.

CcV – Se os funcionários são obrigados a trabalhar, como o Tribunal Superior do Distrito de Columbia autorizou a paralisação do departamento de casamento civil?

“É interessante essa questão porque mostra como um *shutdown* tem impactos que nem imaginamos. Eu não sabia, por exemplo, que o casamento civil poderia ficar parado durante o *shutdown* do governo.”



Para o cientista político Mark Langevin, o casamento civil deve ter sido paralisado durante o *shutdown* por ter sido considerado um serviço não essencial do País

“Acredito que o Distrito de Columbia tem autoridade para determinar quais são os serviços essenciais... E dentro dessa classificação, o casamento civil provavelmente foi catalogado como não essencial”

Mark Langevin, cientista político

LOVE ACT

Indignado com a paralisação do governo federal americano, e a consequente impossibilidade de formalizar seu casamento – Dan Pollock foi para as redes sociais manifestar sua revolta. Em seu Twitter, o americano postou a mensagem “Obrigado @realDonaldTrump pelo #TrumpShutdown. Graças a você, o departamento de casamento está fechado na semana do nosso casamento!”.

A repercussão do post chamou a atenção da prefeita do Distrito de Columbia, Muriel Bowser. Também contrária a paralisação do governo, a gestora municipal pleiteou junto a Câmara uma legislação emergencial permitindo que a Prefeitura emitisse a licença durante o *shutdown* do governo.

Denominada *Love Act* (Lei do Amor, em tradução livre), a normativa prevê o estabelecimento de uma medida emergencial no Distrito de Columbia autorizando a prefeita a emitir a licença matrimonial e a oficialização de casamentos civis durante períodos em que o Tribunal Superior do Distrito de Columbia não estiver emitindo a licença por conta da paralisação parcial do governo federal.

“Washington D.C é mais do que o governo federal dos Estados Unidos. Nós somos uma cidade diversa e inclusiva com mais de 700 mil moradores. Essa paralisação é sem sentido e está prejudicando os americanos de verdade. Mas assim como o Grinch não pode roubar o Natal, o *shutdown* não pode parar o amor”, afirmou a prefeita do Distrito de Columbia no evento de assinatura da lei, realizado no último dia 11 de janeiro.

Com a assinatura do *Love Act*, o casamento civil ficou paralisado por 13 dias na capi-

tal federativa americana. Já o *shutdown* foi encerrado apenas no dia 25 de janeiro com a assinatura de um acordo pelo presidente americano Donald Trump. Ao todo, os serviços federais dos Estados Unidos ficaram paralisados por 35 dias, recorde na história do País.



Prefeita do Distrito de Columbia, em Washington D.C, Muriel Bowser discursa no evento de assinatura do *Love Act*

“Assim como o Grinch não pode roubar o Natal, o *shutdown* não pode parar o amor”

Muriel Bowser, prefeita do Distrito de Columbia

“Como as agências federais dependem de repasses de verbas anuais de financiamento, sem a aprovação do orçamento, o Escritório de Administração e Orçamento (OMB) fica desautorizado a repassar qualquer valor para o pagamento dos funcionários federais e os serviços considerados não essenciais são interrompidos”

Mark Langevin – Acredito que neste caso, o Distrito de Columbia tem autoridade para determinar quais são os serviços essenciais e quais podem ser paralisados temporariamente por conta do *shutdown*. E dentro dessa classificação, o casamento civil provavelmente foi catalogado como ‘não essencial’. Mas é interessante essa questão porque mostra como um *shutdown* tem impactos que nem imaginamos. Eu não sabia, por exemplo, que o casamento civil poderia ficar parado durante o *shutdown* do governo.

CcV – E quais as razões do orçamento do Governo Trump não ter sido aprovado no início de 2019?

Mark Langevin – Primeiro é importante destacar que esse tipo de paralisação parcial não é um fenômeno recente. Já existiram alguns *shutdowns* ao longo da história americana. Mas, apenas após 1996 eles começaram a ser usados como tática política para aprovação de

demandas consideradas de extrema importância. No caso do Governo Trump não é diferente. O presidente, até por pressões da ala extrema do Partido Republicano, colocou como ponto crucial para a aprovação da legislação orçamentária, um projeto de lei que destina cinco bilhões de dólares para a construção de um muro na fronteira dos Estados Unidos com o México.

CcV – Não caberia ao Congresso aprovar a legislação orçamentária? Ou o presidente Donald Trump tem o poder de vetar a decisão do Legislativo?

Mark Langevin – Ao contrário do que acontece no Brasil, o presidente dos Estados Unidos tem um papel muito mais de administrador, principalmente em termos de gastos e impostos. A política fiscal americana é formada primeiro na Câmara dos Representantes, depois passa pela aprovação do Senado e, por fim, pela sanção do presidente. Mas se o pre-



Casais participaram da cerimônia de assinatura da medida emergencial que autorizou a prefeita a emitir a licença matrimonial durante a paralisação parcial do governo federal americano



O casal Danielle Geanacopoulos e Dan Pollock descobriu apenas dois dias antes da cerimônia de seu casamento que não conseguiriam emitir a licença matrimonial

“Obrigado @ realDonaldTrump pelo #TrumpShutdown. Graças a você, o departamento de casamento está fechado na semana do nosso casamento!”

Dan Pollock em seu Twitter

sidente se recusa a assinar ou decide vetar o orçamento, 2/3 do Congresso pode votar pela anulação da decisão presidencial e o orçamento é aprovado mesmo sem o consenso presidencial. Mas, por pressões políticas, os congressistas do Partido Republicano, mesmo muitos sendo contra a construção do muro, optaram por respeitar a vontade do presidente de só aprovar a legislação orçamentária com a aprovação do muro. Porque eles já são ‘trumpistas’, fazem parte dessa extrema direita americana que apoia o Trump e a criação do muro; e podem perder votos nas próximas eleições se não ficarem do lado do presidente. Mas de fato, não estava prevista na legislação americana tanto poder ao presidente. Só que ao longo dos anos, o Congresso vem cedendo indiretamente as vontades dos presidentes. Mas, os fundadores do País, diriam que a política fiscal é responsabilidade do Senado e que o presidente deve adotar a medida aprovada pelas duas casas.

CcV – Essa ideia da construção de um muro nas fronteiras não é uma criação do Governo Trump?

Mark Langevin – Não mesmo. Inclusive, em 2006 teve um projeto de lei, com apoio de elementos tanto do Partido Republicano quanto do Partido Democrata, para a construção de muros em fronteiras com população densa.

CcV – Como avalia esse projeto de construção do muro na fronteira com o México?

Mark Langevin – Nos anos 80, trabalhei junto com uma ONG que auxiliava imigrantes na fronteira do Estado do Arizona. Posso dizer que a geografia do sudoeste do País já é um muro por si só. O deserto é um local que não permite que um ser humano fique andando por dois dias, assim, muita gente morre tentando. Na verdade, antes da reforma migratória, aquela era uma fronteira com fluxo aberto. As pessoas saíam do México para trabalhar cerca de quatro meses nos Estados Unidos, na safra de moran-

gos, e voltavam para casa. Claro que existiam problemas trabalhistas, mas não eram grandes problemas e esse sistema era bastante funcional. Mas no momento em que eles começaram a fechar a fronteira, eles passaram a prender as pessoas em um dos lados: ou elas ficavam no México, sem a oportunidade de trabalhar na safra; ou elas ficavam nos Estados Unidos. Outro ponto importante é que as pessoas que estão juridicamente ilegais no País hoje, não entram pelas fronteiras, mas pelos aeroportos e navios. Elas chegam legalmente nos Estados Unidos e decidem ficar. E nos últimos anos, a maior nacionalidade de imigrantes é a chinesa, que não tem nada relacionado com as fronteiras. As pessoas estão entrando pelos aeroportos de Los Angeles, São Francisco e Nova York. Por todos esses motivos, considero essa política de construção de muros totalmente inadequada. E nem especialistas que atuam na segurança das fronteiras querem o muro. Eles buscam outras tecnologias para o controle dessas áreas. ●

Bolha imobiliária e a fragilidade do registro bancário nos Estados Unidos

Há exatos 12 anos, a maior potência do mundo desestabilizou a ordem econômica mundial ao financiar empréstimos hipotecários fragilmente controlados pelos bancos. Recessão durou 1 ano e meio, seis milhões de americanos perderam suas casas e outros oito milhões seus empregos.



No mês de agosto de 2007, completam-se 12 anos que a bolha imobiliária explodiu nos Estados Unidos. Conhecida como crise das hipotecas *subprimes* ou crise das hipotecas podres, a bolha culminou em um colapso econômico mundial, com seis milhões de americanos perdendo suas casas e oito milhões perdendo seus empregos.

Naquele 8 de agosto de 2007, data do início da crise que durou longos 19 meses e se espalhou por todo o mundo, o índice Dow Jones fechou o dia com a maior queda em quatro anos por medo da crise hipotecária, diante da qual as autoridades não agiram com firmeza, o que acabou se tornando o pior pesadelo. O colap-

so dos mercados foi tão drástico que obrigou o Federal Reserve (Fed, o Banco Central dos EUA) — e o Banco Central Europeu (BCE) — a injetarem centenas de bilhões de dólares e a baixar as taxas de juros.

Os bancos centrais entraram em águas nunca antes navegadas de política monetária e fiscal. Foram medidas de choque que não chegaram à raiz do problema: os bancos estavam infectados por produtos, criados por matemáticos financeiros, que se baseavam em créditos oferecidos a pessoas que apresentavam renda incompatível com as prestações, passado recente de inadimplência, falta de documentação adequada, ou mesmo a deve-

dores sem patrimônio, trabalho ou renda.

Eram hipotecas podres porque eram concedidas a pessoas que tinham trabalhos 'podres': más condições sanitárias, falta de seguro médico e violações à legislação, como pagamento abaixo do mínimo legal. Enquanto o mercado habitacional crescia irracionalmente, parecia um negócio rentável. Só parecia. Até que se explodiu a crise de liquidez e de confiança na solvência das entidades, provocando a maior depressão desde a Segunda Guerra Mundial.

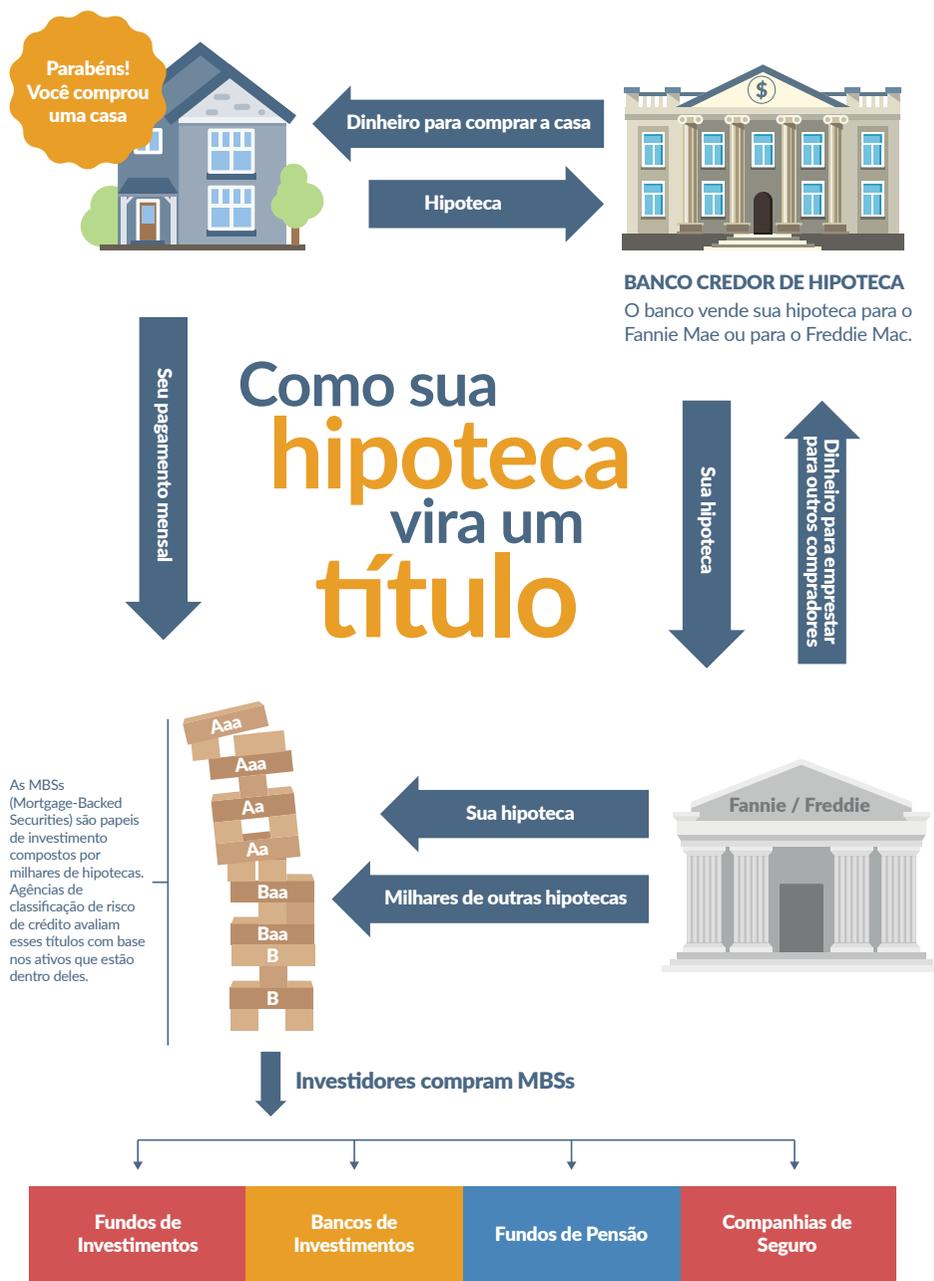
Com o estouro da bolha, os preços dos ativos caíram demasiadamente, fazendo com que os bancos iniciassem a execução das garantias hipotecárias. Na falta de registros pú-

blicos imobiliários confiáveis, as instituições financeiras haviam criado o *Mortgage Electronic Registration Systems (MERS)*, um registro privado onde teoricamente ficariam registradas as garantias hipotecárias, usadas para vender títulos em todo o mundo. No entanto, no momento da execução não se sabiam quem eram os credores de cada hipoteca, colocando por terra toda a tentativa bancária de ocupar o espaço dos registros públicos.

“Nos Estados Unidos, vigora o sistema do registro de documentos, que tem apenas a função de dar publicidade ao ato. Lá a propriedade se transfere pelo contrato, onde em cada operação é feita uma análise dos títulos por meio de empresas de auditoria, seguradoras, que garantem a operação imobiliária e fazem também um registro particular desses imóveis”, explica Flaviano Galhardo, presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo.

Por sua vez, o Brasil, assim como diversos outros países do mundo, optou pelo sistema de registro de direitos, onde um profissional jurídico faz a qualificação e análise sobre o registro, para que em seguida se dê a devida publicidade sem que o registro do imóvel possa ser atacado a todo instante. Tal diferenciação, coloca o custo do registro imobiliário do Brasil como um dos mais baratos na comparação mundial, segundo o relatório *Doing Business*, elaborado pelo Banco Mundial.

Comparado aos países ricos, o Brasil está abaixo da média de 4,2%, à frente de nações como Austrália (5,2%), Itália (4,4%), Alemanha (6,7%) e Portugal (7,3%). Com relação aos países latino americanos, o Brasil também segue como um dos menores custos, estando à frente de nações como Argentina, Uruguai e México. Nos países membros fundadores do BRICS (Brasil, Rússia, Índia, China e África do Sul), o Brasil ocupa o segundo lugar com o valor do registro mais barato, atrás somente da Rússia, classificada na oitava posição mundial com um custo de registro de apenas 0,2% do valor do imóvel. A China apresenta custo de 3,6%, a Índia de 7% e a África do Sul de 6,4%”.



O custo da transmissão de propriedade no Brasil

COMPARAÇÃO COM OUTROS PAÍSES		REGISTRO DE PROPRIEDADE CUSTO (% valor de compra)		REGISTRO DE PROPRIEDADES CUSTOS COM TRIBUTOS INCLUIDOS	
Países	Custo (%)	País	Prazo (Dias)	Escritura, Registro, etc	0,6
Brasil-RJ	2,5	Brasil	3,6	ITBI	+ 3,0%
Canadá	3,1	Países Ricos (OECD)	4,2	Total	3,6%
China	3,4	América Latina	5,8		
EUA-NY	3,5				
Brasil-SP	3,6				
OECD	4,2				
Reino Unido	4,8				
México	5,2				
América Latina	5,8				
Holanda	6,1				
Argentina	6,6				
Alemanha	6,7				
Portugal	7,3				
Índia	7,7				

REGISTRO DE PROPRIEDADES CUSTOS COM TRIBUTOS INCLUIDOS		COMPARAÇÃO SEM IMPOSTOS (%)			
País	Custo sem Taxas	Custo sem Impostos	Imposto	Custo	
Brasil	0,360	0,600	3,000	3,600	
Chile	1,000	1,000	0,200	1,200	
Colômbia	0,800	1,800	0,000	2,000	
USA NYC	0,875	0,875	2,625	3,500	

POSIÇÃO NO MUNDO 72ª POSIÇÃO EM 190 PAÍSES (Primeiros 38% do Mundo)

Tomado como critério único, o Custo da transferência imobiliária do Brasil o colocaria na 72ª colocação no ranking mundial. País possui o menor custo escritura+registro, cujo valor é acrescido pelo valor do imposto ao Governo.

CORREÇÃO DE RUMO

Como forma de estabilizar o sistema financeiro, o governo americano implementou uma série de medidas para contenção da crise. Entre as principais, estiveram a criação da Lei de Reforma e Defesa do Consumidor de Dodd-Frank Wall Street. Aprovada em julho de 2010 pelo Congresso Nacional americano, a Dodd-Frank tinha como principal intuito regulamentar o mercado financeiro.

Com 2300 páginas, ela tornou o processo hipotecário mais difícil no País, estabelecendo padrões mínimos para a realização dos empréstimos residenciais. Segundo o texto, “nenhum credor poderá fazer um empréstimo hipotecário sem informações baseadas e documentadas de que, no momento da realização do empréstimo, o consumidor tinha capacidade financeira de pagar a dívida”.

“Após o ápice da crise, se concluiu que a bolha imobiliária foi criada pelo mercado financeiro. Os bancos facilitaram demais o crédito na época. Fechavam os olhos para várias coisas, inclusive com relação à qualificação financeira do comprador. Porque não havia tanta regulamentação. Já a Dodd-Frank praticamente dita o que pode ser feito e o que não pode pelas instituições financeiras”, explica o corretor de imóveis, Daniel Ickowicz.

“Depois da crise, se criou uma regulamentação muito mais severa sobre as hipotecas. Você não consegue mais fazer três, quatro hipotecas. O limite são duas. E agora é preciso comprovar um balanço sustentável, de que você tem como arcar com o pagamento. Também se criou um sistema integrado, em âmbito federal, em que é possível localizar todas as hipotecas do País.



De acordo com o diretor de vendas da *Elite International Realty*, Daniel Ickowicz, a Lei Dodd-Frank dita o que pode ser feito pelas instituições financeiras

Para garantir que um imóvel não seria hipotecado em um estado e depois em outro”, também comenta o economista Telêmaco Genovesi.

Se por um lado, o desenvolvimento da Dodd-Frank tornou o processo de concessão de empréstimo hipotecário residencial mais difícil, por outro, grande parte da cadeia de securitização de hipotecas dos Estados Unidos permanece intacta até hoje.

CADEIA HIPOTECÁRIA

Ao contrário do que se imagina, os credores e os bancos americanos não ganham, necessaria-

“Após o ápice da crise, se concluiu que a bolha imobiliária foi criada pelo mercado financeiro. Os bancos facilitaram demais o crédito na época. Fechavam os olhos para várias coisas, inclusive com relação à qualificação financeira do comprador. Porque não havia tanta regulamentação.”

Daniel Ickowicz, corretor de imóveis nos Estados Unidos

mente, dinheiro com as hipotecas que vendem e com os juros cobrados nestes empréstimos. Na cadeia hipotecária dos Estados Unidos, os credores podem vender essas hipotecas para empresas como a Freddie Mac e a Fannie Mae, que são incorporações voltadas exclusivamente para garantir liquidez ao mercado de hipotecas. E é por meio dessa transação, que os credores hipotecários recebem aportes para realizar novos empréstimos e, consequentemente, gerar mais lucros.

Apesar da Dodd-Frank, os bancos credores seguem vendendo suas hipotecas para em-

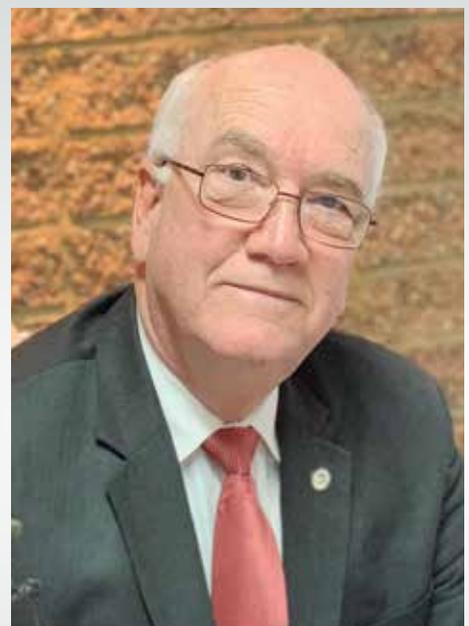
“O direito da parte foi substituído por dinheiro”

Notário porto-riquenho, território vinculado aos Estados Unidos, Dennis Martinez traça as diferenças entre a segurança jurídica dos sistemas civil e anglo-saxão.

“O seguro se reduz a uma operação puramente mercantilista, considerando o risco e o benefício, e dependerá da força e solvência da companhia de título. Neste esquema, os direitos das partes não são protegidos.”

Graduado na Universidade de Porto Rico, Dennis D. Martinez Colón é membro do Conselho Administrativo da União Internacional dos Notários (UINL) e atua há mais de 30 anos como tabelião.

Em entrevista à **Revista Cartórios com Você**, Martinez explica como é atuar como notário em Porto Rico - território não incorporado dos Estados Unidos - e porque defende que o sistema notarial latino praticado no arquipélago é mais seguro e eficiente do que aquele praticado nos Estados Unidos.



Membro do Conselho Administrativo da União Internacional dos Notários, Dennis Martinez defende o modelo de sistema notarial praticado em Porto Rico e no Brasil

presas como Fannie Mae e Freddie Mac. A mudança prevista na legislação, neste quesito, é que agora essas incorporações só podem comprar as chamadas 'hipotecas qualificadas' que são "qualquer empréstimo hipotecário residencial em que os pagamentos regulares periódicos para o empréstimo não aumentem o saldo principal da dívida, nem permitam que o consumidor adie o pagamento da concessão principal (com algumas exceções), e tem taxas menores de 3% do montante do empréstimo", segundo a normativa.

Já a Fannie Mae e a Freddie Mac transformam essas mesmas hipotecas em títulos lastreados em crédito imobiliário (as chamadas MBSs - *Mortgage-Backed Securities*), que são papéis de investimento compostos por milhares de hipotecas. Esses MBSs são novamente colocados à venda no mercado de investidores para fundos e bancos de investimentos, fundos de pensão e para companhias de seguro.

"Para conseguir vender esses títulos no mercado de investidores, os bancos enviam as MBSs para agências de classificação de risco de crédito, que estabelecem notas com base nos ativos que estão dentro desses títulos. Na teoria, são avaliações isentas, feitas com base em estudos de mercado", afirma Genovesi.

Em 2013, o Ministério da Justiça dos Estados Unidos entrou com um processo contra as agências de classificação de risco Standard & Poor's, Moody's e Fitch. O relatório final de uma comissão do Congresso sobre a crise financeira concluiu que as três poderosas agências contribuíram para desencadear a crise financeira mundial. As acusações estavam relacionadas à qualificação dos títulos hipotecários



Para o economista Telêmaco Genovesi, existe um conflito de interesses na avaliação realizada pelas agências de classificação de risco para os bancos

norte-americanos. Mas, apesar do processo, as agências de classificação de risco seguem avaliando os ativos dos MBSs para os bancos.

"O papel das agências de classificação de risco de crédito é uma seara bem complicada. Tenho uma opinião radical com relação ao tema: sou totalmente contra esse tipo de contratação realizada pelos bancos porque as instituições financeiras são parte interessada na nota dada para os títulos. Então, existe um conflito enorme de interesses. Assim, é bem difícil acreditar que elas não sabiam o que estava acontecendo na época da crise", opina Genovesi.

"O papel das agências de classificação de risco de crédito é uma seara bem complicada. Tenho uma opinião radical com relação ao tema: sou totalmente contra esse tipo de contratação realizada pelos bancos porque as instituições financeiras são parte interessada na nota dada para os títulos."

Telêmaco Genovesi, economista

Apesar de a indústria de títulos nunca ter sido acusada de qualquer participação na crise imobiliária de 2008, o presidente da *Bagwell & Associates Titles Agency*, Marvin N. Bagwell, no artigo científico "*Não podemos viver sem ar: o seguro de títulos e o estouro da bolha imobiliária*" afirma que a indústria de títulos sabia que a bolha estava prestes a explodir.

"No sistema imobiliário americano, sempre há um representante das empresas de título presente no fechamento de uma compra de imóvel, desde o menor financiamento residencial até aquisição de um arranha-céu milioná-

CcV - Porto Rico é um território vinculado aos Estados Unidos. Os serviços notariais em Porto Rico são similares aos americanos? Quais as igualdades e diferenças?

Dennis Martinez - Porto Rico esteve sob o controle da Espanha por mais de 400 anos e durante este período vivia o Direito Civil. Como resultado do tratado de paz após a Guerra Hispano-americana, Porto Rico passou para o controle dos Estados Unidos. Entretanto, se manteve em vigor o Código Civil Espanhol que posteriormente foi modificado em 1930, o qual se estabelece até os dias de hoje. Desta forma, os serviços notariais em Porto Rico são totalmente diferentes dos que são prestados nos Estados Unidos. Lá, os notários públicos só têm a função de identificar a pessoa e apenas dão fé pública de terem visto o ato de reconhecimento. De nenhuma forma estão relacionados com o conteúdo do documento nem com assessoramento relacionado ao mesmo. Em Porto Rico sempre se trabalhou com o notariado do tipo civil, igual a Espanha e ao Brasil, onde se requer que o notário seja um profissional de direito que assessore e tenha contato direto com as partes, comprovando sua identidade,

sua capacidade e voluntariedade, e emitindo escrituras públicas que dão veracidade e legalidade ao seu conteúdo. De fato, os documentos que contêm transação de venda de imóveis nos Estados Unidos devem ser protocolados como documento público notarial em Porto Rico para que sejam executáveis aqui.

CcV - Falando especificamente dos Estados Unidos, como avalia os serviços notariais americano e o modelo praticado no País? Ele é mais seguro/eficiente do que o latino?

Dennis Martinez - O modelo de segurança jurídica nas transações nos Estados Unidos não é baseado no notariado, se não exclusivamente no seguro de títulos. A função do notário público saxão é muito limitada e, por conseguinte, por si só, se resulta deficiente e inadequada para prover segurança jurídica. Existe uma anedota de um jornalista americano que vendeu o Empire State Building mediante a doação de um documento privado ante um notário público e conseguiu registrá-lo no registro de propriedades de Nova York. Obviamente, perante um tribunal de justiça está aquisição totalmente falsa não teria prevalecido, mas sempre teria

"(Nos Estados Unidos) os notários públicos só têm a função de identificar a pessoa e apenas dão fé pública de terem visto o ato de reconhecimento. De nenhuma forma estão relacionados com o conteúdo do documento nem com assessoramento relacionado ao mesmo."

rio em Manhattan. Dentro deste contexto, os representantes das empresas de títulos, muitas vezes, poderiam retornar para seus escritórios imaginando como os mutuários pagariam suas hipotecas”, destaca.

“Como um segurança, com um salário de 35 mil dólares ao ano, poderia pagar uma hipoteca de meio milhão de dólares? Em determinado momento, os representantes do mercado de títulos começaram a apostar em quanto tempo esses mutuários entrariam em execução hipotecária. Então, a indústria de título sabia que algo estava acontecendo, mas não sabia exatamente o que. De qualquer forma, se tivéssemos conhecimento do que acontecia e tivéssemos emitido um alarme, teríamos sido ignorados. Forças maiores do que qualquer empresa de título estavam trabalhando. Assim, teríamos sido ignorados”, escreveu Marvin Bagwell.

Janet Yellen, ex-presidente do FED, lembrou como foi gestada a crise. “Os bancos punham dinheiro em qualquer coisa”, comentou há algumas semanas. A presidente do Fed estava na época à frente do banco regional de San Francisco. “Ninguém parava para analisar o que aconteceria caso se deixasse de pagar a dívida”, explicou. Na verdade, o que se fazia era empacotá-la para oferecê-la a investidores em busca de rendimentos elevados.

SOLUÇÃO NOTARIAL

Um dos fatores primordiais para a bolha imobiliária americana está diretamente relacionado a venda de hipotecas do tipo subprime – que são créditos considerados de alto risco por serem concedidos a tomadores que não tem garantias suficientes.

Foto: Dan Callister/Alamy/Fotoarena



Em seu livro, o economista Robert Shiller sugeriu a imposição de que todo contrato hipotecário contasse com a assistência de um profissional semelhante a um notário civil

Nos Estados Unidos de 2008, um cidadão interessado em realizar um empréstimo poderia hipotecar sua casa diversas vezes. “Não havia um limite para o número de hipotecas da mesma casa. Então, a pessoa financiava um imóvel por meio de uma hipoteca, pagava durante dois anos esse empréstimo; e depois, se ela precisava comprar um carro novo, por exemplo, ela procurava uma instituição financeira para realizar uma nova hipoteca. Como era a segunda, o banco só realizava uma hipoteca no valor de 80% do imóvel. A terceira hipoteca já era com base em 60% do valor do imóvel. E assim su-

“O notário civil é um profissional legal treinado que lê em voz alta e interpreta o contrato e fornece aconselhamento jurídico a ambas as partes antes de testemunhar suas assinaturas”

Robert Shiller,
economista norte-americano

cessivamente. Podendo fazer, a mesma pessoa para o mesmo imóvel, seis ou sete hipotecas”, explica Genovesi.

Além dessas hipotecas sobre hipotecas, a taxa de juros variável dos financiamentos também se tornou um fator de risco para o mercado imobiliário americano na época. Segundo o economista Telêmaco Genovesi, existem dois tipos de taxa de financiamento imobiliário nos Estados Unidos: uma com revisão a cada cinco anos e outra com revisão a cada 10 anos. “Se você realizar um financiamento com taxa variável de cinco anos, ela ficará fixa nos primeiros

“Nos Estados Unidos ninguém exerce essa função, então o consumidor vê sua decisão muito influenciada por funcionários bancários tendenciosos, que cobram à parte uma comissão sobre o montante do empréstimo. O efeito foi criar empréstimos para montantes inflacionados, que objetivamente o devedor não poderia cumprir”

requerido o tempo e o gasto do processo. O jornalista tinha como propósito provar a deficiência da justiça preventiva nos Estados Unidos.

CcV – Quais as principais diferenças entre os serviços notariais prestados no Brasil e nos Estados Unidos?

Dennis Martinez – O notariado do Brasil, assim como o de Porto Rico, segue os 19 princípios fundamentais do notariado civil de tradição latina. A principal diferença é que o notário público americano não tem que ser um profissional de direito, requer apenas um procedimento administrativo para registrar sua assinatura e seu carimbo. Por isso há mais de 1 milhão de notários em todo os Estados Unidos. Em nosso sistema, o notário requer uma educação, provas e experiência para demonstrar que pode validamente assessorar e proteger as partes nas transações que correm perante ele.

CcV – Quais são as desvantagens do sistema anglo-saxão para os usuários e para o governo?

Dennis Martinez – Nosso sistema de notaria-

do do tipo civil busca formular adequadamente os direitos das partes em uma transação e posteriormente proteger e defender o direito que é criado. Esse sistema é muito favorável ao consumidor, que pode ver seus direitos protegidos. No sistema dos Estados Unidos possivelmente o único remédio que se tem disponível é o da compensação financeira por parte da empresa de seguro de títulos para o caso de que surja um problema que não pode ser corrigido. O direito da parte foi substituído por dinheiro. Eu entendo que isso é muito desfavorável para o consumidor.

CcV – Como avalia a utilização do mercado de seguros tanto no mercado imobiliário quanto no sistema notarial?

Dennis Martinez – O mecanismo do seguro de título serve para ressarcir o comprador ou o credor garantido com a hipoteca, com uma quantidade de dinheiro caso surja um problema que impeça a transferência válida do título ou da garantia. Na realidade, não se relaciona este seguro com uma má prática do notário americano. O critério de emitir a apólice do seguro de título é exclusivamente econômico.

cinco anos e depois desse período, o banco entrará em contato para renegociar a taxa. Já os financiamentos com taxa variável de dez anos funcionam na mesma lógica, mas a renegociação é após dez anos”, explica.

“Essa taxa variável foi um dos causadores do problema, porque apesar de elas serem baixas, as pessoas não faziam as contas quando assinavam o contrato. Por exemplo, no financiamento de um imóvel de 1 milhão de dólares, se você paga uma taxa de 1% ao ano, você paga 10 mil dólares por ano. Mas se essa taxa subir para 3%, o valor anual irá para 30 mil dólares por ano. E muitas vezes, a pessoa não tem condições de arcar com esse aumento. As pessoas podiam até estar lendo o contrato, mas como não havia assessoria imparcial nunca pensavam que a taxa iria subir desta forma”, explica Genovesi.

Como forma de solucionar essa questão de uma leitura efetiva dos contratos de empréstimos hipotecários residenciais, o economista Robert Shiller sugeriu a imposição de que todo contrato hipotecário contasse com a assistência de um profissional semelhante a um notário civil.

“Na Alemanha, por exemplo, o notário civil é um profissional legal treinado que lê em voz alta e interpreta o contrato e fornece aconselhamento jurídico a ambas as partes antes de testemunhar suas assinaturas. Esta abordagem beneficia particularmente aqueles que não conseguem obter aconselhamento jurídico competente e objetivo. A participação de tal figura nomeada pelo governo no processo de empréstimos hipotecários tornaria mais difícil para os credores hipotecários inescrupulosos direcionarem seus clientes para advogados so-

Foto: Irene Young Photography & Web Design



Em artigo científico, Marvin Bagwell afirmou que a indústria de títulos sabia que a bolha estava prestes a explodir

lidários, que não alertariam adequadamente os clientes sobre os perigos que poderiam estar enfrentando”, escreveu ele no livro *The subprime solution: how today's global financial crisis happened, and what to do about it*.

“Estou completamente de acordo com a posição do economista Robert Shiller. A função essencial de um notário civil de tradição latina é assessorar. Antes de firmar um acordo, o notário certifica-se de que a parte obrigada tem a capacidade e entende a magnitude de suas obrigações e as consequências da sua violação. Nos Estados Unidos ninguém exerce essa fun-

“Como um segurança, com um salário de 35 mil dólares ao ano, poderia pagar uma hipoteca de meio milhão de dólares? Em determinado momento, os representantes do mercado de títulos começaram a apostar em quanto tempo esses mutuários entrariam em execução hipotecária”

Marvin N. Bagwell, presidente da Bagwell & Associates Titles Agency, Marvin N

ção, então o consumidor vê sua decisão muito influenciada por funcionários bancários tendenciosos, que cobram a base uma comissão sobre o montante do empréstimo. O efeito foi criar empréstimos para montantes inflacionados, que objetivamente o devedor não poderia cumprir. Portanto, algumas obrigações que formalmente pareciam sólidas e garantidas por hipoteca sobre imóveis, eram deficientes devido ao grande volume de inadimplência. Isso causou a crise do subprime da qual ainda estamos tentando nos recuperar”, comenta o notário Dennis Martinez. ●

A companhia cobra para emitir o seguro e se ocorre algum problema, ela tentará buscar alternativas para resolver a todo custo, mas se não conseguir, pagará o montante da compensação definida. O seguro se reduz a uma operação puramente mercantilista, considerando o risco e o benefício, e dependerá da força e solvência da companhia de título. Neste esquema, os direitos das partes não são protegidos.

CcV – O economista Robert Shiller afirma que a presença de um notário do tipo latino nos atos de compra e venda de imóveis teria ajudado a evitar a bolha imobiliária americana em 2008. Como você avalia essa questão? Os serviços notariais, do tipo latino, poderiam ter ajudado nessa questão?

Dennis Martinez – Estou completamente de acordo com a posição do economista Robert Schiller. A função essencial de um notário civil de tradição latina é assessorar. Antes de firmar um acordo, o notário certifica-se de que a parte obrigada tem a capacidade e entende a magnitude de suas obrigações e as consequências da sua violação. Nos Estados Unidos ninguém exerce essa função, então o consu-

midor vê sua decisão muito influenciada por funcionários bancários tendenciosos, que cobram a base uma comissão sobre o montante do empréstimo. O efeito foi criar empréstimos para montantes inflacionados, que objetivamente o devedor não poderia cumprir. Portanto, algumas obrigações que formalmente pareciam sólidas e garantidas por hipotecas sobre imóveis, eram deficientes devido ao grande volume de inadimplência. Isso causou a crise das *subprimes*, que ainda estamos tentando recuperar.

CcV – Houve uma experiência nos EUA para tentar implantar o notariado de sistema latino. Como está essa situação atualmente?

Dennis Martinez – Sim. O Estado da Flórida aprovou uma lei criando a *Civil Law Notary*, em que o notário era obrigado a ser um profissional legal, advogado na prática, e poderia conceder uma escritura pública com efeitos probatórios e executórios. Também foi criada a Associação Nacional de Notários de Direito Civil, que aprovou cerca de 250 notários de Direito Civil. No entanto, a lei não lhes concedeu uma função específica ou exclusiva. A prática

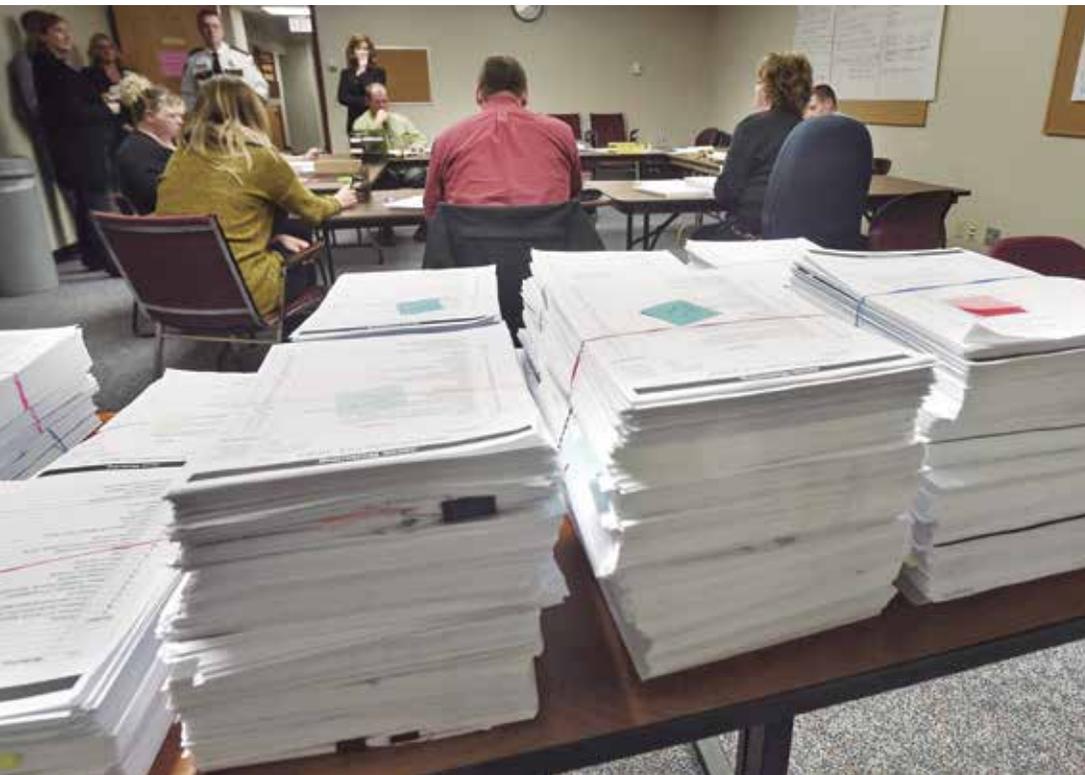
regular de transações na Flórida não favorece a sua intervenção, mas continua a usar o seguro de título como o principal mecanismo de segurança. A prática do notário civil da Flórida é muito limitada a casos em que uma transação tenha efeitos fora dos Estados Unidos, em países de tradição do notário civil. Atualmente, esta organização ainda existe e continua seus esforços para melhorar sua prática.

CcV – Como avalia o atual estágio do notariado brasileiro?

Dennis Martinez – O notariado brasileiro faz parte da comunidade mundial de notários civis latinos. Ele é um membro ilustre da União Internacional de Notários, uma organização não governamental composta por 88 países que promove o cumprimento dos 19 princípios fundamentais, a fim de melhorar a segurança jurídica preventiva nos países membros. Com isso, busca alcançar o desenvolvimento sustentável e a paz social. O notário brasileiro assumiu os desafios das novas tecnologias e incorporou muitos avanços em seus processos. Continua a enfrentar os desafios que a sociedade exige, para prestar um melhor serviço. ●

Fraudes em títulos de propriedade disparam nos EUA e chamam atenção do FBI

Fragilidade na fiscalização, falta de formação jurídica e excesso de intermediários aumentam custos e fragilizam segurança imobiliária no País.



Você finalmente comprou a casa própria. A mudança não será imediata, mas não há mais com o que se preocupar. O tão sonhado 'doce lar' já é uma realidade. Até que um dia, assim por acaso, você descobre que não é mais o dono do imóvel. O título de propriedade foi transferido para um suposto herdeiro e consta no registro o seu atestado de óbito. O que fazer?

A narrativa acima parece história fictícia, mas foi o drama vivido pela norte-americana Tonya Bell. Em 2002, a professora aposentada comprou uma propriedade no norte da Filadélfia, na Pensilvânia (EUA), em um acordo em que pagaria apenas um valor nominal na transação, arcando com todas as dívidas fiscais atrasadas da propriedade. Sem se mudar para o imóvel, Tonya teve uma ingrata surpresa em 2015 quando descobriu a transferência do título da propriedade.

"Passei de carro em frente ao imóvel e percebi que existia uma barreira na varanda, impedindo o acesso à porta da frente. Como na época eu estava devendo alguns impostos – eu tinha sido diagnosticada com câncer e cuidava da minha mãe acamada – imaginei que aquele bloqueio estava relacionado a esta dívida. Então, fui até o Departamento de Escrituras na Prefeitura da Filadélfia checar o que estava acontecendo. Lá descobri que em 2014 um

“O *title insurance* (seguro da escritura) vai cobrir qualquer prejuízo que o comprador tenha”

Proprietária de uma *title company* nos Estados Unidos, brasileira Andrea Alves conta como foi o processo para abrir a empresa – responsável pela elaboração de contratos imobiliários – no País.

Moradora de Orlando, na Flórida, a brasileira Andrea Alves atua no mercado imobiliário americano desde que migrou para o País, em 2001. Após perceber que faltavam empresas de títulos especializadas em atender estrangeiros, em especial brasileiros que queriam investir em casas nos Estados Unidos, mas não fala-

vam fluentemente inglês, aproveitou toda sua bagagem do segmento e, junto com uma sócia, abriu sua própria *title company* há quatro anos.

Para a **Revista Cartórios com Você**, Andrea conta como foi o processo para obter a licença de sua empresa e qual a importância do seguro de título no mercado imobiliário americano.

CcV – Porque você decidiu abrir uma *title company* nos EUA?

Andrea Alves – Sempre trabalhei no mercado imobiliário nos Estados Unidos – moro no País desde 2001. Primeiro, atuei com a avaliação de imóveis junto com meu marido, e depois com a área de financiamento. Então, sempre tive muito contato com as empresas de títulos. E foi assim que percebi que faltava uma empresa que conseguisse atender aos brasileiros que vinham investir no mercado imobiliário americano. Desta percepção, surgiu a ideia de abrir a empresa. Na época em que trabalhava com financiamento imobiliário, conheci a minha atual sócia. Ela tinha uma *title* há 18 anos, e topou criar a *Express Title and Closing Services* comigo. E já estamos há quatro anos com a companhia.

CcV – Quais foram os trâmites necessários

homem chamado Braheem Hart tinha transferido a propriedade para seu nome, alegando que eu estava morta e que ele era meu único herdeiro”, conta Tonya Bell.

A história de Tonya poderia ser um caso isolado, mas a fraude em títulos de propriedade é vista pelo Departamento Federal de Investigação Americano (FBI, em inglês) como um dos crimes mais comuns quando se trata do roubo de casas. Segundo o site do FBI, golpistas procuram casas vazias, checam os dados dos proprietários e, após falsificarem suas identidades, transferem a escritura para outro dono, colocando o imóvel a venda e embolsando os lucros da transação.

Mas como o título de propriedade de Tonya Bell foi transferido tão facilmente? Para entender o processo do registro de propriedade nos Estados Unidos é essencial entender primeiro como funciona o mercado imobiliário americano.

Ao contrário do Brasil, os Estados Unidos não possuem cartórios de registro de imóveis e a transferência imobiliária se dá por meio de um contrato, no qual participam uma série de agentes privados. Além da participação de dois corretores imobiliários – um do comprador e outro do vendedor – também é parte importante do processo a *title company*, empresa privada de títulos que fica responsável pela preparação da escritura e pela transferência do título de propriedade. A *title* por sua vez, subloca a avaliação financeira da transação a outro agente, as empresas de *underwriter*. De nenhum desses intermediários é exigida formação jurídica e nem há fiscalização do Judiciário.

“A *title company* lida com o fechamento da transação. Ela será responsável por checar o histórico do imóvel nos registros públicos e, se for necessário, deve solucionar as pendên-

cias abertas, tais como, hipotecas não pagas. O processo, com a transferência do título, só é concluído após ele estar limpo”, explica o corretor de imóveis americano, Orin Luke.

“A empresa de títulos é especializada na preparação da escritura para que a transferência de imóveis seja feita de maneira devidamente correta e legalizada. Todos os aspectos legais da escritura são analisados antes da transferência”, também explica a proprietária da *title company* “Pointon Realty”, Andrea Pointon.

Para autorizar a transação, a *title* realiza uma pesquisa sobre o histórico do título da propriedade. Entre as informações analisadas estão a real propriedade do imóvel – se além do vendedor existe outra pessoa registrada também como dono; o histórico de pagamentos de impostos e se a propriedade está alienada ou não. Caso o título tenha alguma irregularidade, que poderia impedir a venda do imóvel, a *title* fica responsável pelo processo que eles chamam de “limpar o título”.

“A empresa de título precisa pesquisar todo o histórico de pagamento do vendedor e do dono atual. Se houverem pagamentos em atraso, eles devem ser devidamente pagos. Qualquer problema ou complicação existente de vendas anteriores e escrituras devem ser levantados, analisados e devidamente esclarecidos”, comenta Andrea Pointon.

“A *title company* é a parte neutra da transação. É responsável por realizar toda a parte burocrática do processo de compra/venda de um imóvel. Primeiro, irá realizar uma checagem do título do imóvel, verificando a real propriedade, a certidão negativa e se há alienação ou não. Caso haja algum problema no título do imóvel, como uma hipoteca em aberto, a *title* irá resolver as pendências, deixando o título limpo para que a transação seja realizada e o título possa ser transferido para o novo

dono”, também explica a proprietária da *Express Title and Closing Services*, Andrea Alves.

Além disso, a empresa de título é responsável por realizar o seguro da escritura do imóvel. Segundo Andrea Alves, o *title insurance* é o seguro da escritura, garantindo que o comprador não tenha prejuízos caso ocorra uma falha na busca do histórico. “Vamos dizer, por exemplo, que você comprou uma casa e descobre, depois de quatro anos, que o imóvel estava alienado e essa dívida não apareceu na busca feita pela empresa de título. O *title insurance* é para proteger as partes nestes casos. E essas falhas acontecem em 99.9% dos casos. Por isso o seguro é importante”, explica ela.

O valor do *title insurance* é tabelado por Estado, variando de acordo com o preço pago no imóvel. Segundo os agentes que atuam no mercado imobiliário americano, ele é pago apenas uma vez e cobre qualquer ocorrência relacionada ao título do imóvel.

“O mecanismo do seguro de título serve para ressarcir o comprador ou o credor garantido com a hipoteca, com uma quantidade de dinheiro caso surja um problema que impeça a transferência válida do título ou da garantia. O seguro se reduz a uma operação puramente mercantilista, considerando o risco e o benefício, e dependerá da força e solvência da companhia de título. Neste esquema, os direitos das partes não são protegidos”, opina o notário porto-riquenho e membro do Conselho de Administração da União Internacional do Notariado Latino (UINL), Dennis Martinez Colón.

Para o fechamento da transação, a *title company* solicita a transferência do título junto ao departamento de registros públicos da prefeitura local. Para isso, é necessário realizar um contrato de transferência de posse, sendo que um notário deve realizar o reconhecimento de firma das assinaturas.

“Nos Estados Unidos não é necessária uma formação acadêmica para se ter uma empresa de títulos (*title company*), mas é preciso comprovar experiência no mercado imobiliário”



“Todas as transações ficam registradas junto a empresa de *Underwriter*”, diz a brasileira Andrea Alves, proprietária de uma *title company* nos Estados Unidos



Foto: Maggie Loesch / Staff Photographer

Vítima de uma fraude, a americana Tonya Bell teve o título de propriedade da sua casa transferido para outra pessoa

“Fui até o Departamento de Escrituras na Prefeitura da Filadélfia checar o que estava acontecendo. Lá descobri que em 2014 um homem chamado Braheem Hart tinha transferido a propriedade para seu nome, alegando que eu estava morta e que ele era meu único herdeiro”

Tonya Bell, moradora de Filadélfia, na Pensilvânia

O processo de compra de imóvel nos Estados Unidos



Passo 1:

Pré-aprovação de crédito

O primeiro passo para se comprar um imóvel no país é obter uma pré-qualificação de crédito junto a uma instituição bancária. Essa pré-aprovação hipotecária é importante para o comprador saber quanto pode investir no imóvel e, assim, procurar casas dentro do seu orçamento.



Passo 3:

Faça uma oferta

Comece a visitar casas em sua faixa de preço. Quando encontrar o imóvel ideal, trabalhe com o seu corretor para negociar uma oferta justa com base no valor de casas comparáveis no mesmo bairro. Depois que você e o vendedor chegarem a um acordo sobre o preço, a casa entrará em *escrow*, que é o período de tempo necessário para concluir todas as etapas restantes do processo de compra da casa.



Passo 2:

Encontre um corretor de imóveis

Apesar de não ser obrigatória, a contratação de um corretor de imóveis é bastante recomendável. Também se aconselha a contratação de dois profissionais: um para o vendedor e outro para o comprador. Segundo o corretor de imóveis americano, Orin Luke, a contratação de profissionais distintos é essencial para que a negociação dos valores da propriedade seja justa.



Passo 4:

Inspeção do imóvel

Normalmente, as ofertas de compra dependem de uma inspeção residencial da propriedade para verificar sinais de danos estruturais ou coisas que possam precisar de conserto. Essa contingência protege o comprador, dando-lhe a chance de renegociar sua oferta ou retirá-la sem penalidade se a inspeção revelar danos materiais significativos.

“O *title insurance* é o seguro da escritura ... vai cobrir qualquer prejuízo que o comprador tenha por conta disso. Essas falhas acontecem em 99.9% dos casos. Por isso o seguro é importante”

para você abrir a *title company*?

Andrea Alves – O processo para abertura de uma *title company* é bem complicado. É necessário obter uma licença do Estado e, para isso, você precisa comprovar que tem um histórico dentro do mercado imobiliário.

CcV – Mas é necessária uma formação acadêmica específica?

Andrea Alves – Não, mas, como eu disse, você precisa comprovar experiência no mercado imobiliário. No meu caso, eu tinha uma experiência de quase sete anos atuando neste segmento. Além disso, também contou como fator importante a experiência de 18 anos da minha sócia.

CcV – Qual é o papel da *title company* dentro de uma transação imobiliária?

Andrea Alves – A *title company* é responsá-

vel por realizar toda a parte burocrática da transação de compra/venda de um imóvel. Ela é a parte neutra da transação. Primeiro, irá realizar uma checagem do título do imóvel, verificando a real propriedade, a certidão negativa e se há alienação ou não. Caso haja algum problema no título do imóvel, como uma hipoteca em aberto, a *title* irá resolver as pendências, deixando o título limpo para que a transação seja realizada e o título possa ser transferido para o novo dono. E o registro é feito junto à prefeitura local. Além disso, a *title* é responsável por realizar o seguro da escritura do imóvel.

CcV – E onde são pesquisadas essas informações relacionadas aos títulos e hipotecas?

Andrea Alves – As empresas de títulos são associadas a empresas de *underwriter*, que



Passo 5:

Solicite o empréstimo

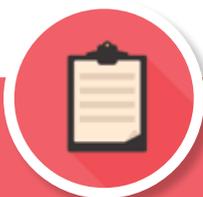
Este é o momento em que se procura as instituições bancárias para solicitar o empréstimo para a hipoteca. Como parte do processo do empréstimo, o credor providenciará que um avaliador forneça uma estimativa independente do valor da casa que se está comprando. A avaliação visa que todas as partes envolvidas saibam que se está pagando um preço justo pela casa.



Passo 7:

Contratação do seguro

A *title company* também é a responsável por vender para o comprador o seguro do título (*title insurance*).



Passo 6:

Regularização do título

Para que a transação seja concluída, uma empresa de título (*title company*) será contratada para cuidar de toda a documentação envolvida no processo. A *title* será responsável por certificar que o título da propriedade é realmente do vendedor do imóvel.



Passo 8:

feche a venda

No fechamento, será assinada toda a documentação necessária para concluir a compra, incluindo os documentos do empréstimo. Para o fechamento da transação, um notário terá que autenticar as assinaturas nos documentos. Depois de tudo assinado e concluído, a empresa de título irá fazer a transferência do título na prefeitura local.



Segundo o corretor de imóveis americano Orin Luke, a contratação de dois corretores não é obrigatória, mas essencial nos Estados Unidos

“A *title company* é responsável por checar o histórico do imóvel nos registros públicos”

Orin Luke, corretor de imóveis americano

são responsáveis por realizar essa busca nos registros públicos. Nós pagamos para essas empresas realizarem esse processo de checagem do título.

CcV – Você falou que a *title* soluciona as pendências do título. Mas de onde vem o dinheiro para que a *title company* pague, por exemplo, uma hipoteca em aberto?

Andrea Alves – Os fundos do comprador vêm para a *title company*. Então, a empresa de título utiliza esse fundo para limpar o título do imóvel e, o que sobra é utilizado para pagar todas as partes da transação, inclusive o vendedor da propriedade.

CcV – Qual a necessidade de se contratar um seguro para estas transações?

Andrea Alves – O *title insurance* é o seguro da escritura. Por exemplo, vamos dizer que você

comprou uma casa e descobre, depois de quatro anos, que o imóvel estava alienado e essa dívida não apareceu na busca feita pela empresa de título. O *title insurance* é para proteger as partes de casos assim. Então, ele vai cobrir qualquer prejuízo que o comprador tenha por conta disso. Essas falhas acontecem em 99.9% dos casos. Por isso o seguro é importante. O seguro é pago apenas uma vez, mas é válido até a venda da casa. Ou seja, se você ficar 20 anos no imóvel, o seguro segue valendo.

CcV – Quem regula e fiscaliza as empresas de título?

Andrea Alves – O Estado e as empresas de *underwriter*. Nós passamos por auditorias anuais e, caso seja verificando um erro grave, a empresa de título pode até ser fechada. Além disso, todas as transações ficam registradas junto a empresa de *underwriter*. ●

“As empresas de títulos são associadas a empresas de *Underwriter*, que são responsáveis por realizar essa busca (*de títulos e hipotecas*) nos registros públicos. Nós pagamos para essas empresas realizarem esse processo de checagem do título.”



Corretora de imóveis em Orlando (FL), a brasileira Andrea Pointon explica que a empresa de títulos é especializada na preparação da escritura para transferência do imóvel

Agentes e instituições envolvidos no processo de compra/venda de imóvel nos Estados Unidos



Corretor do vendedor

A contratação de um corretor não é obrigatória, mas recomendada. O corretor contratado pelo vendedor do imóvel será responsável por avaliar a propriedade, definir os valores de venda, além de ajudar seu cliente na transação final (avaliando possíveis ofertas de compradores).

“A *title company* é a parte neutra da transação. É responsável por realizar toda a parte burocrática do processo de compra/venda de um imóvel. Primeiro, irá realizar uma checagem do título do imóvel, verificando a real propriedade, a certidão negativa e se há alienação ou não”

Andrea Alves, proprietária da Express Title and Closing Services



Instituição bancária

Responsável pelo empréstimo e financiamento do imóvel, a instituição bancária atua duas vezes em um processo de compra/venda de propriedade nos Estados Unidos: primeiro, na pré-qualificação do crédito para o comprador. E depois, no financiamento final do imóvel.



Corretor do comprador

A contratação de um corretor pelo comprador de imóvel também não é obrigatória, mas recomendada. Este profissional ajudará o comprador na negociação final (avaliando o valor solicitado e as condições da propriedade).

“Nos Estados Unidos os notários ainda são muito mal treinados”

Notária e empresária no Estado da Flórida (EUA), a brasileira Kelly Batista revela como funciona o sistema notarial americano. “O problema aqui é que muitos notários parecem não conhecer a lei”.

Vivendo há cinco anos nos Estados Unidos, a empresária brasileira Kelly Batista decidiu se tornar notária no País após ter que viajar por mais de cinco horas apenas para autenticar sua assinatura em um contrato a ser enviado para o Brasil.

Proprietária da empresa Cartório Interna-

cional, em Orlando, a tabeliã relata, em entrevista exclusiva para a **Revista Cartórios com Você**, como foi o seu processo para se tornar notária nos Estados Unidos, as dificuldades da profissão no País, e porque considera o sistema notarial brasileiro mais avançado no âmbito de tecnologia.



Kelly Batista, notária na Flórida (EUA): “os atos aqui são muito baratos. O reconhecimento de firma custa apenas 10 dólares”



Inspetor imobiliário

Para certificar as condições do imóvel, e se os valores acordados na negociação condizem com a situação da propriedade, se contrata um inspetor imobiliário.

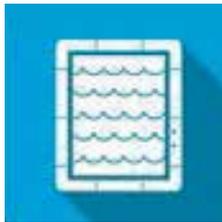
Geralmente, este é um profissional treinado e certificado para realizar esse tipo de inspeção.



Underwriter

Segundo a empresária Andrea Alves, as *Title Companies* contratam as empresas de *Underwriter* para realizar o processo de checagem do título de uma propriedade.

O Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos Estados Unidos (HUD) define que este é o processo de análise do risco envolvido na transação de empréstimos, o que inclui uma revisão do histórico de crédito do tomador em potencial.



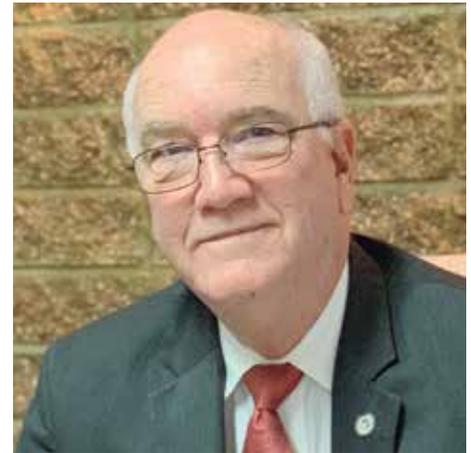
Title Company

A empresa de título (*title company*) é contratada para cuidar de toda a documentação envolvida no processo. Além de certificar todos os documentos da transação, a empresa também é responsável por realizar a transferência do título na prefeitura local, e por vender para o comprador o seguro do título (*title insurance*).



Notário

Para o fechamento da transação de compra e venda do imóvel, um notário terá que autenticar as assinaturas nos documentos.



O notário porto-riquenho Dennis Martinez não acredita na segurança jurídica do sistema notarial americano

“O seguro se reduz a uma operação puramente mercantilista, considerando o risco e o benefício, e dependerá da força e solvência da companhia de título. Neste esquema, os direitos das partes não são protegidos”

Dennis Martinez,
notário porto-riquenho

CcV – Há quanto tempo você é notaria nos Estados Unidos?

Kelly Batista – Eu moro em Orlando, na Flórida, há cinco anos, mas sou notaria apenas há um ano e meio porque para ser notário é necessário ter o Green Card ou a cidadania americana. Então, eu precisei esperar a minha situação ser regularizada no país.

CcV – E porque você decidiu se tornar notária?

Kelly Batista – Porque eu precisei fazer o reconhecimento de minha assinatura num contrato para enviar para o Brasil e o local mais perto que eu encontrei para fazer o processo foi em Miami – o que representava uma viagem de 5h para ir e outra de 5h para voltar. Então, comecei a pesquisar se não era possível realizar esse processo de outra forma, e descobri que poderia ser por meio de um tabelião ou notário. Quando descobri essa possibilidade, fui a um órgão do governo para entender qual

o processo necessário para eu me tornar uma.

CcV – Como funciona o processo para se tornar notário nos Estados Unidos?

Kelly Batista – Nos Estados Unidos os estados têm regras próprias inclusive sobre o processo para se tornar notário, assim, eu conheço apenas o da Flórida, onde eu atuo. Aqui, para conseguir ter a minha licença, eu realizei uma série de cursos e provas online. O curso tem um número de horas a ser cumprido – você faz login no sistema e ele vai computando o tempo que você está online; e as provas também precisam ser realizadas dentro de um tempo estipulado. Além dessas avaliações, também existe uma última prova, presencial, que é feita junto ao Governo da Flórida. Todo esse processo demorou cerca de três meses, no meu caso.

CcV – E a sua licença tem validade?

Kelly Batista – Sim. A licença dura por qua-

“Todos os documentos ficam registrados comigo, no meu escritório. A Associação entrega uma bolsa com cadeado, e eles orientam que você cuide muito dessa pasta. Precisa ficar em local seguro.”



Segundo a representante da Associação Nacional de Notários dos Estados Unidos, Kat Garcia, os imigrantes confundem o papel do notário americano

“Nos Estados Unidos, notários não são advogados, juízes ou funcionários de alto escalão. Essa diferença pode ser confusa para imigrantes.”

Kat Garcia,
gerente de conteúdo estratégico da Associação Nacional de Notários (NNA, em inglês),

NOTARIADO ANGLO-SAXÃO

Apesar de possuir notários, o sistema americano é totalmente distinto do brasileiro. Enquanto no Brasil se pratica o notariado latino, em que notários precisam ser profissionais do Direito e devem prestar concurso público para assumir uma delegação, nos Estados Unidos prevalece o modelo do notariado anglo-saxão, em que qualquer cidadão legal do país pode se tornar notário estadual.

“O notário americano não é o mesmo que o notário público encontrado em outros países. Nos Estados Unidos, notários não são advogados, juízes ou funcionários de alto escalão. Essa diferença pode ser confusa para imigrantes que abordam esses profissionais nos Estados Unidos”, afirma a gerente de conteúdo estratégico da Associação Nacional de Notários (NNA, em inglês), Kat Garcia.

Ainda segundo informações da NNA, o processo para se tornar notário no país varia de Estado para Estado, sendo que, ser cidadão legal no país, ter mais de 18 anos e realizar o pagamento das taxas estaduais do processo são os únicos requisitos unânimes em todos os processos. Em 33 unidades federativas – Alasca, Arizona, Arcansas, Delaware, Geórgia, Idaho, Illinois, Iowa, Kansas, Kentucky, Maryland, Massachusetts, Michigan, Minnesota, Mississippi, Missouri, Montana, Nova Hampshire, Nova Jersey, Novo México, Dakota do Norte, Oklahoma, Rhode Island, Carolina do Sul, Dakota do Sul, Tennessee, Texas, Vermont, Virginia, Washington, West Virginia e Wyoming, além da capital federativa Washington D.C – não é realizado nem um exame admissional.

“Nos Estados Unidos os notários públicos só têm a função de identificar a pessoa e apenas dão fé pública de terem visto o ato de

reconhecimento. De nenhuma forma estão relacionados com o conteúdo do documento, nem com o assessoramento relacionado ao mesmo. Já no Brasil, se tem o notariado do tipo civil, onde se requer que este seja um profissional de direito que assessor e tenha contato direto com as partes, comprovando sua identidade, sua capacidade e voluntariedade, e emitindo escrituras públicas que dão veracidade e legalidade ao seu conteúdo”, explica Dennis Martinez.

O sistema americano também possui um prazo de validade na licença notarial. Segundo a notária e proprietária da empresa Cartório Internacional, Kelly Batista, no Estado da Flórida, a licença é válida por quatro anos, devendo ser renovada após esse período. No Estado também é obrigatória a filiação e o pagamento a uma entidade de classe estadual. “Quando você se torna notário, você é considerado uma pessoa comissionada do governo, apesar de não ter qualquer ligação com os serviços públicos, já que não recebemos nenhuma remuneração do estado. Além disso, é obrigatória a filiação e o pagamento mensal de uma associação de classe. Não consigo confirmar se a filiação é obrigatória em todo o país porque as legislações divergem, mas acredito que sim porque são as associações que passam todas as orientações para os notários”, explica ela.

Assim como no registro imobiliário, os serviços notariais dos Estados Unidos também têm relação com o mercado de seguros. Nos estados do Alabama, Alasca, Arizona, Arkansas, Califórnia, Flórida, Havaí, Idaho, Illinois, Indiana, Kansas, Kentucky, Luisiana, Mississippi, Missouri, Montana, Nebraska, Nevada, Novo México, Dakota do Norte, Oklahoma, Pensilvânia, Dakota do Sul, Tennessee, Texas,

“Já é possível realizar atos por meio de assinatura digital, mas não para todos os atos. A assinatura da compra de um imóvel, por exemplo, ainda precisa ser pessoalmente. Acredito que neste quesito tecnológico, os serviços notariais brasileiros estão mais avançados.”

tro anos e é necessário realizar um curso de reciclagem após esse período. Quando você se torna notário, você é considerado uma pessoa comissionada do governo, apesar de não ter qualquer ligação com os serviços públicos, já que não recebemos nenhuma remuneração do Estado.

CcV – A licença é válida apenas para o Estado da Flórida?

Kelly Batista – Sim. Se eu quiser atuar em outro estado, preciso realizar um novo processo, de acordo com a legislação local. É como um advogado. Nos Estados Unidos, os advogados têm licença estadual de atuação. Isso porque a legislação é diferente em cada estado. Na Flórida, por exemplo, tem pena de morte. E muitos outros estados não têm.

CcV – Mas vocês têm alguma obrigação de repasses financeiros?

Kelly Batista – Na Flórida é obrigatório ser

filiado e pagar mensalmente uma associação da classe. E são as associações que passam todas as orientações para os notários, como quando da publicação de uma nova lei. Além disso, eu também devo reportar qualquer incidente para a entidade. Por exemplo, eles são responsáveis pelo fornecimento do carimbo do notário. Então, se eu perco esse carimbo, eu preciso fazer um registro de perda junto à associação, e eles vão providenciar outro. No meu caso, eu sou associada a Associação Americana dos Notários. Mas eles não são os únicos na Flórida. Além do valor da filiação mensal, eu também pago imposto de renda para o governo com base nos ganhos que obtive com os atos notariais.

CcV – Mas essa filiação é obrigatória em todos Estados?

Kelly Batista – Eu não consigo te confirmar 100% essa informação, mas acredito que sim. Porque são as associações que controlam o

Utah, Washington, West Virginia, Wisconsin, Wyoming e na capital federativa Washington D.C, os cidadãos que desejam se tornar notários precisam pagar um seguro, que varia de 500 a 25 mil dólares.

De acordo com a própria legislação desses Estados, o seguro é "uma garantia financeira de que o notário cumprirá suas obrigações de reconhecimento em conformidade com as leis estaduais. Este vínculo protege especificamente o público, não o notário". A legislação também sugere que notários adquiram uma apólice de seguro do tipo E&O (Erros e Omissões) para se protegerem financeiramente de prejuízos decorrentes de possíveis enganos.

"O modelo de segurança jurídica nas transações nos Estados Unidos não é baseado no notariado, se não exclusivamente no seguro de títulos. A função do notário público saxão é muito limitada e, por conseguinte, por si só, se resulta deficiente e inadequada para prover segurança jurídica", afirma Martinez.

Outra diferença entre o sistema latino e o sistema anglo-saxão está na fiscalização dos atos praticados. No Brasil, os cartórios extrajudiciais são supervisionados pelos Tribunais de Justiça Estaduais e pela Corregedoria Nacional de Justiça. Já nos Estados Unidos, a supervisão muda dentro de cada unidade federativa, podendo ser realizada pelo gabinete do secretário do Estado, do condado ou outro órgão administrativo.

"Não há supervisão direta para o serviço de um notário. Nós mandamos apenas orientações para novos candidatos. O que temos é autoridade de revogar uma licença. Caso haja uma reclamação, fazemos uma pesquisa interna examinando o caso individualmente. E o notário terá que apresentar uma cópia do registro e uma resposta sobre a reclamação.

Caso seja revogada a permissão, o notário tem o direito de solicitar uma revisão por meio do Gabinete de Audiências Administrativas. Mas não temos autoridade criminal. Então não fazemos investigações independentes", explica a diretora do Escritório de Notários e Autenticações do Distrito de Columbia, em Washington D.C, Judi Gold.

FRAUDES

A falta de uma supervisão mais efetiva e o grande número de notários no país podem ser fatores essenciais para que fraudes como a sofrida por Tonya Bell ocorram tão facilmente nos Estados Unidos.

Segundo dados da Corregedoria Nacional de Justiça, o Brasil possui hoje 8.391 notários em todo o país. Já de acordo com a Associação Nacional de Notários – entidade representativa dos notários americanos – existem aproximadamente 4,4 milhões de notários nos Estados Unidos. Apenas o distrito federal de Washington D.C possui cerca de 10 mil notários – dados oficiais do Escritório de Notários e Autenticações do Distrito de Columbia.

Na fraude sofrida por Tonya Bell, o Departamento de Registros Públicos da Prefeitura da Filadélfia alterou a titularidade do imóvel porque os documentos que supostamente comprovam a sua morte e que mostravam Braheem Hart como seu único herdeiro, tinham o carimbo e a assinatura de um notário – que posteriormente admitiu ter autenticado os documentos sem a presença de Braheem Hart, realizando o ato apenas para ajudar a parente próximo.

"Seria muito importante controlar o número de notários existente no país. Porque eu sinto que há uma falta de conhecimento para



Segundo a empresária Andrea Alves, em 99.9% dos casos, os seguros de títulos são acionados nos Estados Unidos

"Vamos dizer, por exemplo, que você comprou uma casa e descobre, depois de quatro anos, que o imóvel estava alienado e essa dívida não apareceu na busca feita pela empresa de título. O *title insurance* é para proteger as partes nestes casos. E essas falhas acontecem em 99.9% dos casos. Por isso o seguro é importante."

**Andrea Alves, proprietária da
Express Title and Closing Services**

que fazemos. Eles enviam, por exemplo, boletins diários alertando sobre fraudes, novidades sobre atos notariais, mudanças na legislação, entre outros.

CcV – Quais serviços você pode realizar como notário na Flórida?

Kelly Batista – Eu realizo o reconhecimento de firma em vários tipos de documento como procuração, prova de vida, casamento, divórcio, etc. Também realizo a autenticação de documentos, de cópias, apostilamento, e o processo de guarda de crianças. Neste caso, pais já divorciados que decidem mudar a guarda da criança, não precisam ir até o juiz para realizar o processo. Eles podem procurar um notário, que vai fazer o documento e eles vão assinar. E esse documento tem valor legal.

CcV – Para onde vão esses documentos após a notarização?

Kelly Batista – Todos os documentos ficam

registrados comigo, no meu escritório. A Associação entrega uma bolsa com cadeado, e eles orientam que você cuide muito dessa pasta. Precisa ficar em local seguro. No caso de casamento e divórcio, os documentos também são enviados para a corte local, já que é necessário retirar esses documentos na corte.

CcV – Como são calculados os valores dos atos notariais?

Kelly Batista – O Estado da Flórida tem os valores tabelados, que foram definidos pelo governo. O que não é tabelado é, por exemplo, se o notário precisar ir até outro local. Como casamentos. Se a pessoa pedir para o notário ir até a festa realizar o casamento civil, o notário pode definir por conta própria quanto custará essa locomoção. Até para traduzir um documento, para uma pessoa que não saiba inglês, eu posso cobrar à parte, porque este é um serviço não relacionado ao trabalho notarial.

"Para conseguir ter a minha licença, eu realizei uma série de cursos e provas online.

O curso tem um número de horas a ser cumprido e as provas também precisam ser realizadas dentro de um tempo estipulado. Todo esse processo demorou cerca de três meses, no meu caso."



Judi Gold é diretora do Escritório de Notários e Autenticações do Distrito de Columbia, em Washington D.C

“Não há supervisão direta para o serviço de um notário. Nós mandamos apenas orientações para novos candidatos. O que temos é autoridade de revogar uma licença.”

Judi Gold, diretora do Escritório de Notários e Autenticações do Distrito de Columbia, em Washington D.C

realizar esses atos. Claro que não são todos, mas existe uma despreocupação de forma geral. Certa vez, por exemplo, fui realizar o reconhecimento de firma de uma diretora em uma escola, que também é tabeliã, e ela não queria me apresentar um documento de identificação. Mas a lei prevê como obrigatória a apresentação do documento. E como tabeliã, ela deveria saber disso. Então, o problema aqui é que muitos notários parecem não conhecer a lei. Falta uma formação maior”, afirma Kelly.

Outro fator que pode facilitar a ocorrência desse tipo de fraude está na forma em que o registro de propriedade é arquivado nos Estados Unidos.

No Brasil, o registro do imóvel, que é o ato cartorial que declara quem é o proprietário formal e legal de determinada propriedade, fica arquivado nos cartórios de registro de imóveis. Para se fazer o registro é necessário lavrar junto a um tabelionato de notas a escritura de compra e venda do imóvel. Já nos Estados Unidos, o registro do imóvel fica arquivado junto ao Departamento de Registros Públicos do município. E, em algumas cidades, a apresentação de documentos autenticados por um notário é único requisito para qualquer imóvel ter sua titularidade facilmente transferida.

“Existe uma anedota de um jornalista americano que vendeu o Empire State Building mediante a doação de um documento privado ante um notário público e conseguiu registrá-lo no registro de propriedades de Nova York. Obviamente, perante um tribunal de justiça está aquisição totalmente falsa não teria prevalecido, mas sempre teria requerido o tempo e o gasto do processo. O jornalista tinha como propósito provar a deficiência

da justiça preventiva nos Estados Unidos”, exemplifica Martinez.

O processo de Tonya Bell segue na Justiça. Após ser transferida para o nome de Braheem Hart, a propriedade de Tonya foi vendida para uma construtora, que em 2016 revendeu o imóvel por 299 mil dólares. O notário que autenticou os documentos de transferência do imóvel irregularmente, foi considerado culpado pelo Tribunal. Até o momento, ele apenas havia perdido sua licença notarial e nenhuma condenação criminal foi definida até o momento.

Para Tonya Bell, o sistema notarial americano precisa ser mudado, já que outros agentes do mercado imobiliário têm facilitado a realização desse tipo de fraude. “Em dezembro de 2015, eu reporte para o Procurador Distrital de Filadélfia, Seth Williams, a fraude que eu havia sofrido. Entretanto, eles não fizeram nada porque ele estava aceitando favores e contribuições de campanha de promotores imobiliários. Em outubro de 2017, Seth Williams foi condenado a cinco anos de prisão por corrupção”, conta ela.

Segundo dados da Prefeitura da Cidade de Filadélfia, no ano passado o número de vítimas de fraudes de títulos saltou mais de 70%. Uma investigação da NBC10 descobriu que, entre 2013 e 2017, a cidade teve em média de 72 relatórios de fraudes por ano. Esse número subiu para 136 acusações em 2018. Parte do problema está na supervisão do processo. O Departamento de Registros da Filadélfia, que monitora as transferências de títulos, exige apenas que a documentação apropriada tenha sido entregue e reconhecida por um notário. Nenhuma qualificação e verificação adicional é necessária sob a lei da Pensilvânia. ●



“No meu escritório na Flórida, por exemplo, se eu precisar da digital de uma pessoa, eu ainda utilizo o carimbo. Já no Brasil, quando eu fui para Blumenau (SC) em junho do ano passado, o cartório leu minha digital por meio de uma máquina.”

CcV – Existe uma legislação que os notários precisam obedecer?

Kelly Batista – Sim. Mas cada Estado tem sua legislação. Na Flórida é obrigatório realizar o que está previsto na *Florida Statutes for Notary*. Além dos atos, a legislação possui orientações para que o notário não seja enganado. Então é um livro com normativas.

CcV – E o que acontece se um notário comete um erro?

Kelly Batista – O governo pode processar e cassar a licença do notário.

CcV – Vocês já realizam atos por meio de assinatura digital?

Kelly Batista – Já é possível realizar atos por meio de assinatura digital, mas ainda não é um processo comum na Flórida. Para realizar esse tipo de ato é necessário realizar outro curso, que eu ainda não fiz, e não conheço ninguém da classe que realize no momento. Mas já é um

processo possível. Não para todos os atos, a assinatura da compra de um imóvel, por exemplo, ainda precisa ser pessoalmente. Acredito que neste quesito tecnológico, os serviços notariais brasileiros estão mais avançados.

CcV – Por que você considera o Brasil mais avançado nesta parte?

Kelly Batista – Pelas diferenças na forma de realização dos atos. No meu escritório na Flórida, por exemplo, se eu precisar da digital de uma pessoa, eu ainda utilizo o carimbo. Já no Brasil, quando eu fui para Blumenau (SC) em junho do ano passado, o cartório leu minha digital por meio de uma máquina. Outro exemplo é com relação a Apostila da Haia. Nos Estados Unidos, a segurança se dá apenas por meio do papel moeda em que o documento é emitido. Ele tem uma numeração de série, mas é apenas isso. Já no Brasil, o documento tem código de barras, tem QR Code... São vários códigos para verificação da autenticidade do



Apesar do nome, a empresa de Kelly Batista não é de fato um cartório e sim um escritório de advocacia



Notária nos Estados Unidos, a brasileira Kelly Batista acredita que falta interesse de parte da classe nos atos praticados no País

“Seria muito importante controlar o número de notários existente no País. Porque eu sinto que há uma falta de conhecimento para realizar esses atos. Claro que não são todos, mas existe uma despreocupação de forma geral.”

Kelly Batista, notária nos Estados Unidos e proprietária da empresa Cartório Internacional

documento. E nos Estados Unidos, só temos o número de série do papel moeda e pronto.

CcV – Por qual razão acredita que os Estados Unidos não investiram nesse tipo de tecnologia?

Kelly Batista – Acredito que eles não sentem necessidade desse tipo de controle ainda. Eu mesma não vejo essa necessidade nos atos que faço. Claro, que para alguns casos, em que o cliente não pode sair de casa, a assinatura digital seria essencial. Mas, como a procura por esse tipo de serviço ainda é baixa, ainda não vejo a necessidade de fazer o curso para assinatura eletrônica. Mas pretendo fazer futuramente.

CcV – Como você avalia os serviços notariais nos Estados Unidos?

Kelly Batista – O que percebo é que existem muitas pessoas mal treinadas. Que não tem muito interesse pelos serviços. Nós brasilei-

ros, quando queremos fazer algo, nos dedicamos, procuramos entender ao máximo o processo. Aqui, sinto que há uma falta de conhecimento para realizar esses atos. Claro que não são todos, mas existe uma despreocupação de forma geral. Certa vez, por exemplo, eu fui realizar o reconhecimento de firma de uma diretora em uma escola, que também é tabeliã, e ela não queria me apresentar um documento de identificação. Mas a lei prevê como obrigatória a apresentação do documento. E como tabeliã, ela deveria saber disso. Então, o problema aqui é que muitos notários parecem não conhecer a lei. Falta uma formação maior.

CcV – Segundo dados da Associação Nacional de Notários (NNA, em inglês), existem mais de quatro milhões de notários em todos os Estados Unidos. Por que esse alto número - as pessoas se tornam tabeliãs para ter uma segunda renda de trabalho?

Kelly Batista – Não, porque os atos são mui-

to baratos. O reconhecimento de firma custa apenas 10 dólares. Além disso, como você mesmo disse, existem muitos notários no país. Em Curitiba, onde eu morava, existem 13 tabeliães. Em Orlando devem existir mais de mil. Então, é impossível viver como notário nos Estados Unidos. Eu mesma não atuo apenas como tabeliã. Acredito que as pessoas buscam ser notários por ser um chamariz para outros serviços. Por exemplo, um corretor de imóveis ser notário facilita para ele no processo. E claro, muitas pessoas devem até pensar no serviço notarial como segunda renda, mas depois percebem que não vale a pena e acabam desistindo.

CcV – Você acha que deveria existir um maior controle no número de notários?

Kelly Batista – Sim. Seria muito importante o controle. Acho que o ideal seria a comprovação de que a pessoa está atuando como notário de fato. ●

STF julga constitucional Lei que cria os **Ofícios da Cidadania** nos Cartórios de Registro Civil

Com a decisão, Cartórios podem firmar convênios com órgãos públicos para a prática de atos relacionados aos demais documentos de identificação dos brasileiros.

Por Priscilla Cardoso



Por ampla maioria dos votos, o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou constitucional a Lei que cria os Ofícios da Cidadania nos Cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais. Exatos um ano e quatro meses após a apresentação da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN) 5855, ajuizada pelo Partido Republicano Brasileiro (PRB), a população brasileira volta a contar com a facilidade de solicitar e receber documentos de identificação em qualquer município do País mediante a celebração de convênios entre os cartórios e os órgãos públicos.

A ADIN, que acabou derrubada pelo Supremo, contestava a possibilidade das serventias extrajudiciais realizarem convênios com órgãos públicos para prestação de novos serviços – conforme previsto na Lei 13.484/2017 (Medida Provisória 776/2017) e no Provimento nº 66/2018 da Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ). Mas, em sessão plenária realizada no último dia 10 de abril, os ministros do STF consideraram que as normativas que possibilitam os convênios não ferem a Constituição Federal.

Relator do processo, o ministro Alexandre de Moraes abriu seu voto afastando a alegação de inconstitucionalidade formal. Segundo ele, a MP 776/2017 tinha entre seus objetivos dar maior acesso ao Registro Civil, e as emendas legislativas apenas ampliaram a ideia original.

“A Medida Provisória 776/2017 tratava, em sua forma originária, da naturalidade facultativa, possibilitando que no registro de nascimento consta-se o local de domicílio da mãe como a naturalidade da criança, o que é uma ampliação do acesso ao serviço do registro civil. E o Congresso Nacional, no processo de votação da medida, entendeu que a possibilidade de convênios entre cartórios de registro civil e órgãos públicos também era uma forma de ampliar a acessibilidade a esses serviços. Desta forma, entendo que a emenda possui a mesma temática que se tratava a medida provisória originária e não pode ser considerado um contrabando legislativo. Porque se o Congresso não puder ampliar ideias, ele se tornará um mero chancelador”, afirmou ele.

Ainda em seu voto, o ministro apontou necessária uma interpretação clara sobre os convênios que podem ser firmados pelos cartórios de registro civil. Segundo ele, os serviços

devem ser pertinentes com a atuação dessas serventias. “É salutar a ampliação dos serviços, mas é necessária a conexão temática. Conforme até previsto no Provimento 66 da Corregedoria Nacional de Justiça, que define que as serventias de registro civil das pessoas naturais do Brasil poderão, mediante convênio, credenciamento ou matrícula com órgãos públicos, prestar serviços públicos relacionados à identificação dos cidadãos, visando auxiliar a emissão de documentos pelos órgãos”, afirmou ele.

Já com relação ao item § 4º do artigo 29 – que define que os convênios independem de homologação e devem ser firmados pela entidade de classe dos registradores civis de pessoas naturais de mesma abrangência territorial do órgão ou da entidade interessada – o ministro Alexandre de Moraes afirmou que as alterações nas normas referentes à fiscalização dos serviços terminaram por afastar a possibilidade de que ela fosse feita pelo Judiciário.

Com base nesse entendimento, o relator da ação solicitou a anulação parcial do item, tornando obrigatória a homologação dos convênios pelos órgãos do Poder Judiciário que fiscalizam os serviços notariais e de registro.

“Há um problema de inconstitucionalidade neste item porque a fiscalização, a regulamentação, e a estruturação dos serviços extrajudiciais competem aos Estados. Não se deve impedir a participação da entidade de classe, mas a fiscalização é uma exigência institucional. Em virtude disso, deve se declarar a anulabilidade parcial deste item, retirando apenas a independência de homologação”, afirmou Alexandre de Moraes.

TRIBUNAIS

Para embasar sua decisão, o ministro Alexandre de Moraes solicitou às Corregedorias e Tribunais de Justiça Estaduais o envio de esclarecimentos sobre possíveis convênios firmados entre órgãos públicos e os cartórios.

Em resposta à solicitação, o Tribunal de Justiça do Estado do Acre apresentou o termo de cooperação firmado entre o Departamento de Trânsito do Estado do Acre (Detran/AC) e o Colégio Notarial do Brasil Seção Acre (CNB/AC) para a implantação de Sistema de Comunicação Eletrônica de

Venda de Veículos Automotores no Estado.

A corregedora-geral da Justiça do Estado do Acre, desembargadora Waldirene Cordeiro, ainda afirmou em sua resposta ao ministro Alexandre de Moraes que a proposta de convênios entre cartórios e órgãos públicos é conveniente e plausível, porquanto possibilitará uma expansão da rede de atendimentos ofertada à população e funcionará como meio alternativo para as pessoas terem acesso à cidadania, eis que os serviços extrajudiciais estão instalados em quase todas as localidades da Federação. “Para além da ampliação do acesso à expedição de documentação civil básica, denota-se que os notários/registradores juntamente com suas equipes figurariam como colaboradores da Administração Pública, porquanto a extensa capilaridade dos cartórios disponibilizará canais de comunicação entre os usuários e às instituições/órgãos responsáveis pela emissão do documento ou prestação de alguns serviços, cuja execução seja compartilhada com as serventias extrajudiciais por meio de convênios”, afirmou ela.

Já o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul apresentou o convênio firmado entre os cartórios de registro civil e o Departamento de Trânsito do Estado do Rio Grande do Sul (Detran/RS) no intuito de permitir que essas serventias atuem como Centros de Registro de Veículos Automotores (CRVAs). “A ideia pioneira faz parte de um antigo projeto de modernização e transparência no sistema de trânsito gaúcho, incluindo desde a mudança no espaço físico até a transferência dos serviços para as serventias extrajudiciais”, afirma o ofício.

Também foram enviados para análise do ministro Alexandre de Moraes, os convênios firmados entre o Detran/PR e a Anoreg/PR, no âmbito da comunicação eletrônica na venda de veículos automotores; entre o Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil – Seção Rondônia (IEPTB/RO) e os órgãos públicos de Rondônia, relacionados à postergação das custas para pagamento; entre a Anoreg/AM e os órgãos públicos do Amazonas, no âmbito da regularização imobiliária; entre o IETPB/AM e o Fundo Especial do Tribunal de Justiça (FUNETJ), para protesto de títulos; e o firmado entre a Receita Federal e a Arpen-Brasil.

“Solicitei a todos os Tribunais de Justiça o envio de documentos apontando os convênios que haviam sido firmados entre cartórios e órgãos públicos antes da criação da Medida Provisória. E constatei que a normativa apenas regulamentou, em âmbito federal, convênios que as Corregedorias Estaduais e os Tribunais de Justiça Estaduais já realizavam”, afirmou Alexandre de Moraes.

Foto: Carlos Moura/SCO/STF



Relator do processo, o ministro Alexandre de Moraes votou pela constitucionalidade da Medida Provisória 776/2017

“Constateram que a normativa apenas regulamentou, em âmbito federal, convênios que as Corregedorias Estaduais e os Tribunais de Justiça Estaduais já realizavam”

Alexandre de Moraes, ministro do STF

DEBATE

Na representação da Associação Nacional dos Registradores de Pessoas Naturais (Arpen-Brasil) – que era *aminus curiae* no processo – o advogado Juliano Costa Couto iniciou sua sustentação oral afirmando que os convênios entre órgãos públicos e cartórios – sejam os de registro de civil ou os de tabelionatos de notas – não são novidade no ordenamento jurídico brasileiro e não nasceram a partir das emendas inseridas na Medida Provisória 776/2017.

“Esses são atos antigos, cujos julgadores desse Supremo Tribunal, tenho certeza, tem conhecimento. Variados foram os convênios mencionados nos memorandos entregues a vossas excelências. Convênios esses que auxiliam o cidadão brasileiro a exercer seus direitos e ter acesso aos seus bens. Então, é de extrema importância a celebração desses convênios. E importantes convênios deixaram de ser celebrados desde a concessão da liminar que aqui se debate”, afirmou ele.

Em análise das alegações do requerente da Ação, Couto destacou que todas as emendas da MP 776/2017 se submeteram aos trâmites legais do Congresso Nacional, e que havia pertinência temática com o conteúdo original da Medida Provisória.

“Não há que se falar em apagar das luzes. Tenta-se tornar feio um processo legislativo levado a termo pelo Congresso Nacional. Foram apresentadas nove emendas a essa Medida Provisória, sendo que todas foram debatidas e se submeteram aos caminhos e corredores do Congresso Nacional. Já a alegação de ausência de pertinência temática entre a emenda legislativa e a proposição inicial, temos um julgamento histórico desse Supremo Tribunal Federal, da Ação Direta de Inconstitucionalidade 5127, que tratou sobre contrabando legislativo e que ficou assentado que não seriam aceitas, por violação ou princípio da congruência e da pertinência temática, emenda que destoasse do objeto da medida provisória. Mas a lei que tratou a ADIN 5127 regia sobre o Regime Especial para o Desenvolvimento de Infraestrutura da Indústria Petrolífera, entre outros elementos de natureza econômica. E a emenda ali, objeto

Foto: Rosinei Coutinho/SCO/STF



Ministro Edson Fachin votou junto com o relator da Ação, ministro Alexandre de Moraes, destacando a importância dos convênios

“Mantenho os convênios e a fiscalização do Poder Judiciário. Essa medida é importante porque descentraliza os serviços”

Edson Fachin, ministro do STF

de impugnação, extinguiu a profissão de técnico contador. Por óbvio estávamos a falar de objetivos legislativos absolutamente distintos. No caso em pauta, a MP 776 alterava preceitos da Lei de Registros Públicos. E é esse o mesmo alvo das emendas aqui debatidas”, explicou ele.

Concluindo sua fala, o advogado Juliano Costa Couto, destacou que a Medida Provisória não violou nenhum artigo da Constituição Federal. “Houve uma menção de que a matéria trataria de cidadania e de organização do Poder Judiciário, tendo assim, violado o artigo

Entenda o histórico da Lei 13.484/2017

Abril/2017

Proposta em abril de 2017, a Medida Provisória 776 alterava a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), possibilitando que a naturalidade pudesse ser do município em que ocorreu o nascimento ou do município de residência da mãe do registrando na data do nascimento, desde que localizado em território nacional. Cabendo a opção ao declarante no ato de registro do nascimento.

Maior/2017

O Deputado Federal Júlio Lopes (PP-RJ) apresenta duas emendas a normativa, propondo que:

(i) Os *ofícios do registro civil das pessoas naturais fossem considerados ofícios da cidadania, sendo assim, autorizados a prestar outros serviços remunerados na forma prevista em convênio, credenciamento ou matrícula junto a órgãos públicos e entidades interessadas;*

(ii) Os *convênios previstos no parágrafo anterior independessem de homologação e fossem firmados pela entidade de classe dos registradores civis de pessoas naturais de mesma abrangência territorial da entidade ou do órgão interessado.*

Setembro/2017

A Medida Provisória 776/2017 é aprovada no Congresso Nacional e sancionada pelo Governo Federal, sendo transformada na Lei Federal nº 13.484/2017.

62 da Constituição Federal. Mas a emenda aqui impugnada, não menciona uma vírgula sobre direitos políticos e muito menos em organização do Poder Judiciário. Da mesma forma, que a alegação de violação do artigo 236 da Constituição sobre a reserva legal para regulamentação dos serviços notariais e de sua fiscalização, não condiz. A emenda aqui tratada

não alterou em nada a Lei 8.935/1994, que impõe as Corregedorias e Tribunais Estaduais e ao CNJ, o indissociável dever da fiscalização das atividades”, disse.

“Como já dito, os convênios que foram e serão celebrados deverão ser fiscalizados pelas Corregedorias. Também não há o que se falar em violação ao artigo 170 da Constituição, em que a ADI tenta misturar ‘alhos com bugalhos’, mencionando reserva de mercado aos ofícios do registro civil. Tal intenção não procede. Os dispositivos impugnados não disciplinam relações de mercado, mas sim o intuito de facilitar e acesso a direitos por meio do uso da estrutura colocada à disposição do cidadão pelos cartórios”, afirmou ele.

DECISÃO

Em seu voto, o ministro Alexandre de Moraes definiu como constitucional a celebração de convênios entre os Cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais e órgãos públicos, desde que estes estejam relacionados à atividade primária das serventias – a emissão de documentação de identificação – e que os convênios sejam homologados e fiscalizados pelo Poder Judiciário.

“Mantenho a possibilidade de novos serviços remunerados nos cartórios. Desde que os serviços tenham relação com o serviço registrais ou com o serviço público, e com a necessidade de homologação e fiscalização do Poder Judiciário”, disse o ministro Alexandre de Moraes.

Seguiram o voto do relator, o presidente do Supremo Tribunal Federal, Dias Toffoli; e os ministros Ricardo Lewandowski, Luís Roberto Barroso, Rosa Weber, Carmén Lúcia, Celso de Melo e Edson Fachin. “Mantenho os convênios e as fiscalização do Poder Judiciário. Essa medida é importante porque descentraliza os serviços”, afirmou o ministro Edson Fachin em seu voto.

O ministro Marco Aurélio, que julgava totalmente procedente a ação, foi voto vencido no processo. Com a decisão, o Provimento nº 66/2018 da Corregedoria Nacional de Justiça volta a prevalecer. E os Cartórios de Registro Civil poderão fazer convênios desde que autorizados pelo Poder Judiciário. ●

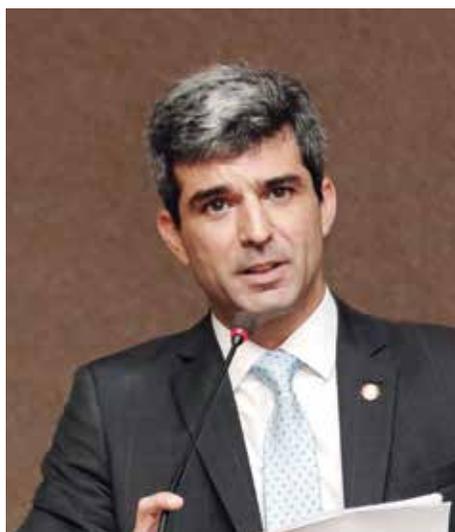


Em resposta a solicitação do ministro Alexandre de Moraes, a corregedora-geral da Justiça do Estado do Acre, desembargadora Waldirene Cordeiro, destacou os benefícios dos convênios com os cartórios extrajudiciais

“A extensa capilaridade dos cartórios disponibilizará canais de comunicação entre os usuários e às instituições/órgãos responsáveis pela emissão do documento ou prestação de alguns serviços, cuja execução seja compartilhada com as serventias extrajudiciais por meio de convênios”

Waldirene Cordeiro, desembargadora corregedora-geral da Justiça do Estado do Acre

Foto: OAB/DF



O advogado Juliano Costa Couto representou a Associação Nacional dos Registradores de Pessoas Naturais (Arpen-Brasil) no processo

“Os dispositivos impugnados não disciplinam relações de mercado, mas sim o intuito de facilitar e acesso à direitos por meio de uso da estrutura colocada à disposição do cidadão pelos cartórios”

Juliano Costa Couto, advogado ex-presidente da OAB/DF

2018

Dezembro/2017

Em 21 de dezembro de 2017, o ministro Alexandre de Moraes suspendeu a eficácia da Lei Federal nº 13.484/17 atendendo ao pedido em Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5855 ajuizada pelo Partido Republicano Brasileiro (PRB).

Janeiro/2018

Na tentativa de suprir as alegações apontadas na ADIN 5855, a Corregedoria Nacional de Justiça publicou em janeiro de 2018, o Provimento nº 66/2018. A normativa definia a necessidade de homologação da Corregedoria Nacional de Justiça para os convênios em âmbito nacional e a necessidade de homologação das Corregedorias de Justiça dos Estados ou do Distrito Federal para os convênios em âmbito local.

Março/2018

Após petição apresentada pelo PRB, o ministro Alexandre de Moraes concedeu uma liminar para suspender a eficácia do Provimento nº 66/2018, incluindo a normativa no processo da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5855. Em sua decisão, o ministro do STF afirmou que o Provimento não supria a inconstitucionalidade apontada na medida cautelar antes deferida.

2019

Abril/2019

Em 10 abril de 2019, um ano e quatro meses após o início da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5855, o Plenário do Supremo Tribunal Federal julgou como constitucional a Lei Federal 13.484/17, que cria os Ofícios da Cidadania e permite que os Cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais firmem convênios com órgãos públicos para prestação de outros serviços.

“Os convênios com o Poder Público são capazes de ampliar serviços essenciais de forma célere, democrática e muito eficiente”

Presidente da OAB/DF pelo triênio 2016-2018, Juliano Costa Couto, defendeu os Ofícios da Cidadania no Plenário do Supremo Tribunal Federal.

Presidente da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Distrito Federal (OAB/DF) pelo triênio 2016-2018, o advogado Juliano Costa Couto é mestre em Direito pelo Instituto de Direito Público (IDP) e sócio do escritório Costa Couto Advogados Associados. No último dia 10 de abril, ele representou a Associação Nacional dos Registradores de Pessoas Naturais (Arpen-Brasil) no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5855 no Supremo Tribunal Federal (STF).

Em entrevista à **Revista Cartórios com Você**, Juliano Costa Couto abordou o propósi-

to da Ação ajuizada pelo Partido Republicano Brasileiro (PRB), a estratégia utilizada na defesa da Medida Provisória 776/2017, e como avalia a decisão dos ministros do Supremo Tribunal Federal no julgamento.

CcV – Qual era o propósito da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5855?

Juliano Costa Couto – A intenção da ADIN do PRB era retirar do mundo jurídico a emenda parlamentar apresentada junto à MP 776/2017, que inseriu os parágrafos 3º e 4º no artigo 29 da Lei 6.015/73. Tinha o intui-

to de impedir o reconhecimento formal dos ofícios do registro civil das pessoas naturais como ofícios da cidadania bem como a expressa autorização para que os mesmos prestassem outros serviços remunerados, por meio de convênios ou credenciamentos com órgãos públicos e entidades interessadas.

CcV – Qual foi a estratégia de defesa da MP 776/2017 proposta por vocês?

Juliano Costa Couto – Desde o início de nossos trabalhos adotamos a estratégia de franco debate sobre o tema, expondo de forma clara

Foto: Vinicius Santa Rosa / Metrôpoles



Juliano Costa Couto, ex-presidente da OAB/DF: “o reconhecimento legal dos ofícios da cidadania é muito positivo e significa, para muitos cidadãos, a simplificação e desburocratização no acesso à diversos serviços públicos”

a regularidade e a necessidade do reconhecimento jurídico dos ofícios da cidadania e de seus respectivos convênios. Além das manifestações apresentadas à assessoria do gabinete do ministro Alexandre Moraes, trabalhamos também junto a todos os ministros do STF, despachando pessoalmente nossos argumentos, em forma de memorial. Além disso, estabelecemos contato e diálogo com os demais envolvidos, como a Advocacia-Geral da União (AGU) e a Presidência da República, que se manifestaram favoráveis à nossa tese. Por fim, auxiliamos a Arpen-Brasil no diálogo com entidades e órgãos interessados, como o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e o Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS). Uma causa dessa natureza e importância deve ser tratada e conduzida com firmeza e serenidade, sempre monitorando seus desdobramentos. Foi uma alegria estar junto à Arpen-Brasil nessa caminhada.

CcV – O PRB afirmou que as emendas a MP 776/2017 tratavam-se de contrabando legislativo. Por que essa informação é incorreta?

Juliano Costa Couto – Essa foi uma das principais teses abordadas na ADIN, usada também na liminar então concedida. É fato que o STF tem precedentes sobre a inconstitucionalidade de ‘jabutis’ legislativos, como já decidido na ADIN 5127. Não obstante isso, em uma análise mais acurada, não há que se falar em contrabando legislativo no caso em pauta. A Emenda Parlamentar apresentada à Medida Provisória trata de tema correlato ao texto original da MP. Ambos alteram a mesma Lei, que é a 6.015/73, e tratam de registro público. No caso, restou reconhecer que a emenda então apresentada guarda pertinência temática com a MP, respeita o princípio da congruência, não havendo que se falar em qualquer inconstitucionalidade sob essa óptica.

“Adotamos a estratégia de franco debate sobre o tema, expondo de forma clara a regularidade e a necessidade do reconhecimento jurídico dos Ofícios da Cidadania e de seus respectivos convênios”

“O reconhecimento legal dos ofícios da cidadania é muito positivo e significa, para muitos cidadãos, a simplificação e desburocratização no acesso à diversos serviços públicos”

CcV – A ADIN também afirmava que as emendas feriam a Constituição Federal em outros pontos. Por que essa suposição?

Juliano Costa Couto – A ADIN ainda tentou impor à emenda a violação ao artigo 96, II “b” da CF/88, alegando que a emenda deveria ser de iniciativa exclusiva do Poder Judiciário. Tal argumento foi refutado com base no fato de que a norma impugnada não criou nem extinguiu serventias, não procedendo tal alegação. A ação alegou ainda possível violação aos artigos 170, IV e V, e 174 da CF, como se as emendas fizessem algum tipo de reserva de mercado aos ofícios do registro civil das pessoas naturais em detrimento das demais serventias. Tal entendimento não procede, já que os dispositivos impugnados não disciplinam relações de mercado de interesse privado, possuindo primordial afetação pública. E mais, os serviços são prestados de acordo com a vocação legal, não se podendo considerar, por exemplo, como reserva de mercado a competência legal de cada serventia (notas, imóveis, pessoas naturais, etc.).

CcV – Como avalia a decisão final do STF sobre o caso?

Juliano Costa Couto – A solução adotada, de julgar a ação para dar interpretação conforme a Constituição, declarando somente a nulidade parcial com redução de texto da expressão “independe de homologação” do § 4º do referido artigo 29 foi correta. Tal decisão sacramentou a possibilidade e legalidade no sentido de possibilitar aos ofícios do registro civil das pessoas naturais a prestarem outros serviços conexos remunerados, por meio de convênios, desde que homologados pelo Judiciário. Autorizou ainda, expressamente, que os mesmos podem ser firmados pela entidade de classe, inclusive de abrangência nacional. Assim, entendemos que a decisão configura uma

marcante vitória para a categoria, mais ainda quando expressamente revogada a liminar anteriormente concedida, já tendo sido expedidos os ofícios para as autoridades interessadas, conforme nosso pedido após o julgamento.

CcV – Apesar de ter aprovado o Ofício da Cidadania, o STF alterou partes da normativa que trata do tema. Como avalia essas mudanças?

Juliano Costa Couto – A única ‘mudança’ foi a retirada do texto da parte da lei que mencionava que o convênio porventura celebrado “independe de homologação”. Entendemos que isso não traz nenhum prejuízo para as intenções da categoria, visto que os convênios até então celebrados já contavam com a aprovação e participação das corregedorias. Além disso, o julgamento da ADIN reinseriu no mundo jurídico o Provimento 66 do CNJ, que já continha tal determinação.

CcV – Como o Ofício da Cidadania pode ser positivo para a população?

Juliano Costa Couto – O reconhecimento legal dos ofícios da cidadania é muito positivo e significa, para muitos cidadãos, a simplificação e desburocratização no acesso à diversos serviços públicos. Os convênios, em parcerias com o Poder Público, são capazes de ampliar serviços essenciais de forma célere, democrática e muito eficiente. Registramos em nossa sustentação oral que as serventias já possuem o know how e a credibilidade necessários para a prestação dos serviços, sempre em benefício da cidadania e dos órgãos públicos, inclusive com economia e com o afastamento de fraudes e gastos indevidos. ●

“As serventias de Registro Civil já possuem o know how e a credibilidade necessárias para a prestação dos serviços, sempre em benefício da cidadania e dos órgãos públicos, inclusive com economia e com o afastamento de fraudes e gastos indevidos”

Registro Civil e órgãos públicos: parcerias de sucesso em prol do cidadão

Erradicação do sub-registro no País e a emissão do CPF na certidão de nascimento estão entre as parcerias bem-sucedidas entre cartórios e órgãos públicos.



A aprovação do Ofício da Cidadania nos Cartórios de Registro Civil pelo Supremo Tribunal Federal (STF) não será o passo inicial para que os cartórios firmem convênios e parcerias com os órgãos públicos. Muito antes da formulação da Lei 13.484/2017 e do Provimento nº 66/2018, as serventias extrajudiciais já realizavam parcerias com entes das gestões municipal, estadual e federal no intuito de facilitar o acesso da população a serviços públicos básicos, gerando comodidade ao usuário e economia aos cofres públicos.

Um bom exemplo dessa cooperação está na erradicação do sub-registro no Brasil. Nos anos 2000, mais de 20% dos brasileiros nascidos vivos no País eram praticamente invisíveis para o Estado. Sem a certidão de nascimento, eles não podiam exercer seus direitos básicos de cidadão e não eram incluídos no planejamento das políticas públicas de educação, saúde e assistência social.

Para reverter este quadro, o Governo Federal mobilizou uma ampla campanha de conscientização e acesso ao registro de nascimento, com especial participação dos Cartórios de Registro Civil, por meio da criação de unidades interligadas dentro de maternidades. “Trabalhamos campanhas nacionais, com a participação de

celebridades falando sobre a importância do registro civil. Outro aspecto importante foi a ideia de aproximar o serviço do cidadão, com as unidades de cartórios de registro civil dentro das instituições de saúde, o que facilitou muito o acesso ao registro”, explicou o coordenador geral de Promoção do Registro Civil de Nascimento do Ministério dos Direitos Humanos, Thiago Almeida Garcia.

Para corroborar com a parceria de sucesso, a Corregedoria Nacional de Justiça publicou o Provimento nº 10/2010, regulamentando a emissão de certidões de nascimento em maternidades brasileiras. O resultado não demorou a aparecer. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), apenas um ano após a normativa, o número de crianças registradas com atraso de mais de um ano, caiu de 210 mil para 202 mil, uma baixa de 4%. Quatro anos após a publicação do Provimento, o Brasil já saía de 13% para apenas 1% de sub-registro – número considerado como o da erradicação do sub-registro pela Organização das Nações Unidas (ONU).

“Avalio a criação das unidades como um ponto estratégico dessa campanha. A instalação dessas unidades é um dos pilares para a universalização total do registro civil porque

“A capilaridade e a qualidade na prestação de serviço dos cartórios são fundamentais no balizamento desta parceria. Nunca tivemos problemas. Ao contrário. Nunca houve sequer uma reclamação. Somente elogios por parte da população”

Vinicius Farah,
presidente do Detran/RJ

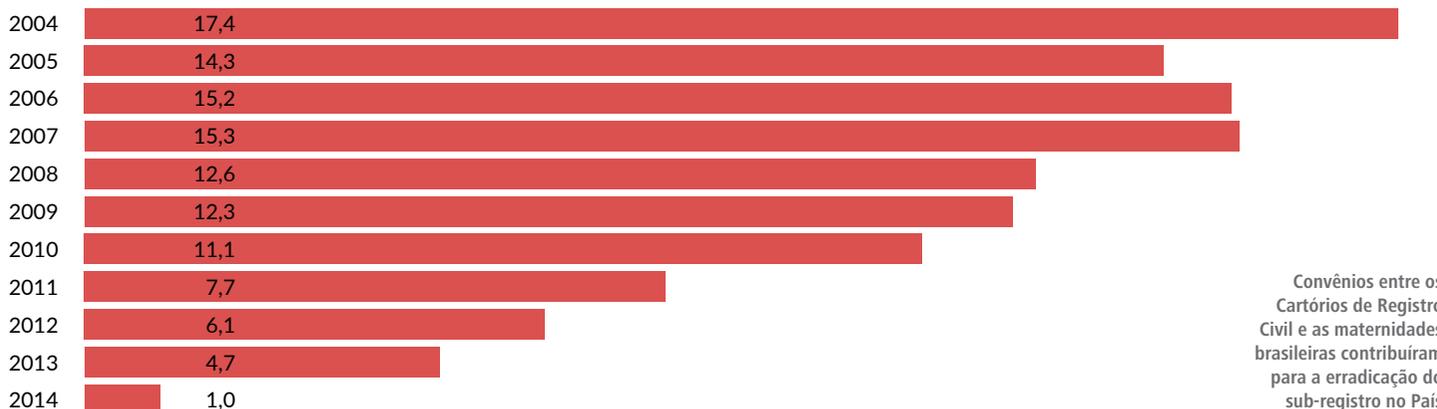
“você está levando o serviço para perto do cidadão. A maioria dos nascimentos já acontece em unidades de saúde e ter a opção de registrar o seu filho a 10 passos do local onde ele nasceu, é extremamente prático. Então, acreditamos muito nesta política e em dar continuidade a ela”, afirmou Garcia.

CPF



Desde o início da parceria até o final de 2018 já foram emitidos mais de 6.348 milhões de CPF por meio dos Cartórios de Registro Civil

Subregistro no Brasil



Convênios entre os Cartórios de Registro Civil e as maternidades brasileiras contribuíram para a erradicação do sub-registro no País

Comunicação de venda de veículos em SP



Parceria com os cartórios resultou no crescimento de 415% nas comunicações de venda no Estado de São Paulo

*de julho a dezembro (meses em que a comunicação passou a ser feita por meio dos cartórios)

**Até o mês de março



Para o coordenador geral de Promoção do Registro Civil de Nascimento do Ministério dos Direitos Humanos, Thiago Almeida Garcia, a criação de unidades interligadas em cartórios foi essencial para a erradicação do subregistro

“O convênio para a criação das unidades interligadas de cartórios dentro das maternidades foi um ponto estratégico na campanha para erradicação do sub-registro”

Thiago Garcia, coordenador geral de Promoção do Registro Civil de Nascimento do Ministério dos Direitos Humanos

Segundo dados do Ministério dos Direitos Humanos, existem hoje 570 unidades interligadas entre hospitais e cartórios. Dados recentes da Central de Informações de Registro Civil (CRC Nacional) também apontam que já foram emitidas 1.657.054 certidões de nascimento diretamente em maternidades de 2012 até 2018.

CPF NA CERTIDÃO

A parceria com as maternidades não é a única já realizada pelos Cartórios de Registro Civil que tem beneficiado a população no momento de emitir documentos básicos para exercício da cidadania. Em 2015, a Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (Arpen/SP) assinou um convênio com a Receita Federal para que os Cartórios de Registro Civil do Estado de São Paulo pudessem emitir, de forma gratuita, o Cadastro de Pessoa Física (CPF) no ato do registro de nascimento. A parceria foi tão bem-sucedida que o serviço foi ampliado para todo o território nacional.

“A parceria com os cartórios surgiu por meio de um convênio com a Arpen/SP, para emissão do CPF apenas no Estado de São Paulo. Mas a implantação foi tão bem-sucedida que em pouco tempo conseguimos ampliar para todos

os Estados. E essa parceria é fundamental e estratégica, entre outras razões, por conta da capilaridade dos cartórios de registro civil que estão em todos os lugares do País”, afirmou o coordenador-geral de Gestão de Cadastros da Receita Federal, Clóvis Belbute Peres.

Apesar de autorizar que todos os cartórios de Registro Civil emitissem o CPF no registro de nascimento, o convênio não tornou o ato obrigatório. Apenas após a publicação do Provimento nº 63/2017 da Corregedoria Nacional de Justiça – que instituiu regras para emissão da certidão de nascimento, casamento e óbito – a emissão do CPF nas novas certidões se tornou impositiva.

“A publicação do Provimento deu uma força ainda maior neste processo. É importante destacar que quem gera o número de CPF ainda é a Receita Federal. Quando o titular vai fazer o registro de nascimento, ele apenas entra no sistema e aproveita os dados que utilizou para lavrar o registro para solicitar ao órgão público a emissão do CPF. Caso aconteça uma homônima, o documento não é emitido; mas se tudo estiver correto, o número é gerado automaticamente” explica o chefe da divisão de gestão de cadastro de pessoas físicas da Receita Federal, Valdimir Bezerra de Castro Filho.

Desde o início da parceria até o final de 2018 já foram emitidos mais de 6.348 milhões de CPF por meio dos Cartórios de Registro Civil, segundo dados da CRC Nacional.

Além da parceria para emissão do CPF no ato do registro de nascimento, a Receita Federal firmou um segundo convênio com os Cartórios de Registro Civil para o cancelamento automático do CPF no ato do registro de óbito. O objetivo da nova parceria é evitar que o documento destas pessoas, já falecidas, seja utilizado em fraudes – segundo a auditoria da Controladoria-Geral da União (CGU) o convênio contribuirá para a diminuição de fraudes e pagamentos indevidos, estimada em R\$ 1,01 bilhão.

“Essa é outra parceria bastante exitosa. E o processo de cancelamento de CPF nesses casos é bem simples: quando é lavrado o registro de óbito, a CRC Nacional nos envia as informações do registro de óbito. Então a Receita Federal busca essas informações do CPF e faz o cancelamento do número. E a situação cadastral deste número é alterada de regular para titular falecido. E o procedimento agregou muita segurança ao sistema, evitando o uso indevido do CPF de pessoas falecidas em fraudes”, explica Castro.

PARCERIAS ESTADUAIS

Além das parcerias em âmbito nacional, os Cartórios de Registro Civil também têm realizado ao longo dos últimos anos diversas parcerias entre órgãos públicos estaduais e associações representativas dos serviços cartórios dos Estados. Entre as mais recentes, está o convênio firmado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ/RJ), pelo Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro (Detran/RJ) e pela Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado do Rio de Janeiro (Arpen/RJ) para emissão de Registro Civil (RG).

“Por meio do convênio, 65 serventias do Estado estão autorizadas a receber pedidos

de 2º via do RG, sendo que 40 unidades já realizam o ato - as 25 unidades que ainda não realizam o serviço aguardavam a decisão do STF sobre o Ofício da Cidadania para iniciar esse atendimento. Segundo o vice-presidente da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado do Rio de Janeiro (Arpen/RJ), Eduardo Corrêa, desde o início da parceria já foram solicitados, via cartórios de registro civil, mais de 25 mil documentos. “A integração entre Registro Civil e o Detran/RJ vem sendo construída há 12 anos, através do atendimento recíproco de demandas, o que garantiu desde meados de 2016 o fornecimento gratuito do número de RGs a todos os recém-nascidos do Estado”, completou ele. “A parceria entre os cartórios e o Detran/RJ surgiu do interesse de evitar subnotificações, como o caso dos registros civis, e simultaneamente aumentar a capacidade de atendimento ao nosso público em todo o Estado. Os cartórios possuem capilaridade e pessoal treinado na boa prestação de serviços, assim, foi uma parceria quase natural”, explicou o presidente do Detran/RJ, Vinicius Farah.

No Cartório são coletadas a biometria, a assinatura e a foto do cidadão. Além disso, na própria unidade também é feito o pagamento do Documento Único do Detran/RJ de Arrecadação (Duda), que é a taxa cobrada pelo órgão



Para o coordenador-geral da Receita Federal, Clóvis Belbute, o sucesso na parceria estadual permitiu a ampliação do convênio para todo o País

“Essa parceria (emissão do CPF no ato de nascimento) é fundamental e estratégica, entre outras razões, por conta da capilaridade dos cartórios de registro civil que estão em todos os lugares do País”

Clóvis Belbute, coordenador-geral de Gestão de Cadastros da Receita Federal



Segundo o chefe da divisão de gestão de cadastros, Valdimir Castro, é importante deixar claro que é a Receita Federal quem gera o número do CPF

“Essa é outra parceria bastante exitosa. Quando é lavrado o registro de óbito, a CRC Nacional nos envia as informações do registro de óbito. Então a Receita Federal busca essas informações do CPF e faz o cancelamento do número”

Valdimir Bezerra de Castro Filho,
chefe da divisão de gestão de cadastro
de pessoas físicas da Receita Federal

público para emissão do documento, além de uma taxa do próprio cartório.

Entre as provas de que a integração entre Detran/RJ e Registro Civil tem dado certo, está a aceitação da população. No Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Distrito da 2ª Zona Judiciária de Niterói, o fluxo de atendimento para 2ª via de identidade já chega a mil pessoas por mês.

“Analisando como cidadã, considero esse tipo de serviço muito importante. Poderia até ter outros documentos. Porque facilita a vida da população não ter que se deslocar para vários postos de atendimento. Ainda mais mulheres grávidas e pessoas idosas”, afirmou a bacharel em Direito, Tatiana Rocha da Silva.

Outra parceria exitosa é a realizada há 21 anos no Estado Rio Grande do Sul para que os cartórios de Registro Civil atuem como Centros de Registro de Veículos Automotores (CRVAs). Criados por meio da Lei Estadual nº 10.847/1996, os CRVAs são ligados à oficinas de Registro Civil pré-existentes, sendo que, os titulares responsáveis pelas serventias, se tornam responsáveis pelos Centros.

Para que haja o credenciamento entre um

cartório e um Centro de Registro de Veículos Automotores (CRVAs), o titular da serventia deve manifestar interesse, sendo que o Detran/RS avalia a necessidade de tal convênio respeitando orientações relativas à distribuição geográfica e o índice de motorização do município (relação entre o número de veículos e o número de habitantes).

O convênio, que é feito individualmente por cada cartório, tem prazo de validade de cinco anos e é fiscalizado pelo Detran/RS e pela Corregedoria-Geral da Justiça. O sistema utilizado é desenvolvido e implantado pelo órgão de trânsito, interligando as serventias conveniadas através da Companhia de Processamento de Dados do Estado do Rio Grande do Sul (Procergs).

Atualmente, o Estado do Rio Grande do Sul possui 224 Centros de Registro de Veículos Automotores (CRVAs) gerenciados por titulares de cartórios de Registro Civil. Dentro desses espaços são oferecidos todos os serviços relacionados a veículos, tais como, transferência de propriedade, primeiro emplacamento, 2ª via do CRLV (Certificado de Registro e Licenciamento de Veículo), 2ª Via do CRV (Certificado de Registro de Veículo), alteração de características do veículo, comunicação de venda, inclusão de restrição financeira, liberação de restrições financeiras (alienação fiduciária, reserva de domínio e arrendamento), solicitação de vistoria, troca de município de veículo, etc.

OUTRAS NATUREZAS

Além dos Cartórios de Registro Civil, outras especialidades de serventias extrajudiciais também possuem convênios com órgãos públicos. Entre as principais, estão as firmadas entre os tabelionatos de notas, registro de títulos e documentos, e os Departamentos Estaduais de Trânsito dos Estados para comunicação da venda e compra de veículos.

O primeiro Estado a pensar na capilaridade dos tabelionatos para desburocratizar este processo foi São Paulo onde, em junho de 2014, o Detran/SP publicou o Decreto nº 60.489/2014 tornando de responsabilidade dos cartórios informar a Secretaria da Fazenda sobre a compra, venda ou transferência de propriedade de veículos, quando o proprietário fosse reconhecer firma para validação do recibo de compra e venda que existe no verso do Certificado de Registro do Veículo (CRV). O Decreto ainda estabeleceu que não fosse cobrado do cidadão nada além do valor de reconhecimento de firma e da cópia autenticada do CRV.

De acordo com o órgão, com apenas um ano após a publicação do decreto, já foi registrado um crescimento de 415% nas comunicações de venda: 4.556.237 (2015) ante 884.132 (2013). Já em 2017 foram realizadas 4.624.110 comunicações e 4.350.126 em 2018. Apenas no primeiro trimestre de 2019, 1.184.770 comunicações de venda efetivadas pelos cartórios.

“Nosso objetivo com a comunicação direta via cartório foi facilitar a vida das pessoas. O motorista acabava esquecendo-se de informar a venda. Por isso, a mudança no procedimento trouxe mais segurança para o antigo dono, que fica resguardado de possíveis débitos que forem registrados no carro, caso o comprador

não faça a transferência de propriedade, e aumentou a procura pelo serviço, volume refletido nos números”, explica o diretor-presidente do Detran/SP, Maxwell Vieira.

Em março de 2018, o Detran/MS também firmou parceria com a Anoreg/MS para que os tabelionatos de notas do Estado do Mato Grosso do Sul realizassem esse mesmo tipo de procedimento. A ideia da parceria surgiu, após a publicação da Lei Estadual 5.136/2017, que determina que cabe aos notários o reconhecimento de firmas e fornecimento da certidão às partes com o teor do ato comunicado eletronicamente. Com a norma sancionada, o Detran/MS firmou um termo de cooperação técnica com a Anoreg/MS permitindo que os cartórios do Estado tivessem uma interface com a central do Detran do Estado de forma que possam fazer a comunicação de venda dos veículos.

“O nosso principal objetivo com essa parceria foi levar mais comodidade ao cidadão. Porque era muito comum ocorrer à venda, mas o comprador acabar não fazendo a comunicação, e todas as penalidades – como multas de trânsito e taxas de licenciamento – ficarem registradas no nome do antigo proprietário. O que gerava diversos transtornos. Então, é uma comodidade, uma facilidade tanto para o com-

Foto: Rafael Cerqueira



Presidente do Detran/RJ, Vinicius Farah, afirma que a parceria entre os cartórios e o Detran/RJ surgiu do interesse de evitar subnotificações

“A parceria entre os cartórios e o Detran/RJ surgiu do interesse de evitar subnotificações, como o caso dos registros civis, e simultaneamente aumentar a capacidade de atendimento ao nosso público em todo o Estado”

Vinicius Farah,
presidente do Detran/RJ

“Analisando como cidadã, considero esse tipo de serviço muito importante. Poderia até ter outros documentos”

Tatiana Silva,
bacharel em Direito

prador quanto para o vendedor fazer a comunicação de venda dentro do cartório”, explica o diretor-presidente do Detran/MS, Roberto Hashioka.

Já em abril de 2018, foi à vez do Detran/RJ firmar esse mesmo tipo de parceria com o Anoreg/RJ, desta vez utilizando os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica.

“O procedimento de comunicação de venda era bastante subnotificado. Para se ter ideia, em 2017, 887.579 pessoas registraram a transferência do veículo para terceiros. Dessas, somente 113.690 fizeram a comunicação. Isso significa que menos de 20% das pessoas comunicaram a alteração. E, se a mudança de propriedade não é devidamente comunicada ao Detran, as multas e penalidades continuam na conta do antigo proprietário. Ao



Segundo o diretor-presidente do Detran/SP, Maxwell Vieira, a parceria com os cartórios para comunicação de compra e venda de veículos aumentou a procura pelo serviço

“Nosso objetivo com a comunicação direta via cartório foi facilitar a vida das pessoas. E a mudança do procedimento trouxe mais segurança para o antigo dono”

Maxwell Vieira,
diretor-presidente do Detran/SP



Bacharel em Direito, Tatiana Rocha Silva foi ao Cartório da Ilha do Governador (RJ) realizar seu casamento civil e já solicitou a mudança dos seus documentos

comprador, a novidade assegura que muitas anteriores à negociação não sejam de sua responsabilidade. Além disso, se houver qualquer restrição relacionada ao veículo negociado, a transferência não é efetivada, evitando surpresas desagradáveis para o novo proprietário e garantindo-lhe mais segurança jurídica”, explica o presidente do Detran/RJ, Vinicius Farah.

No acordo firmado no Estado do Rio de Janeiro, a comunicação da transferência eletrônica também será enviada simultaneamente ao cartório de títulos e registro de documentos do domicílio do comprador do veículo, diminuindo a burocracia necessária para o registro do veículo.

“O procedimento já está em funcionamento em todos os cartórios do Estado do Rio de Janeiro desde o dia do seu lançamento. Para utilizá-lo, o cidadão quando for ao cartório reconhecer firma da transferência, só precisa solicitar o serviço do DUT Eletrônico”, explica Farah. “Esse tipo de parceria é importantíssimo. Todos os dois lados têm interesse em servir bem e dentro da legalidade, o que dá conforto aos usuários. A capilaridade e a qualidade na prestação de serviço dos cartórios são fundamentais no balizamento desta parceria. Nunca tivemos problemas. Ao contrário. Nunca houve sequer uma reclamação. Somente elogios por parte da população”, completa.

Além dos Estados de São Paulo, Mato Grosso do Sul e Rio de Janeiro; também é possível realizar a comunicação de venda de veículos nos cartórios do Rio Grande do Sul, Paraná, Amazonas, Bahia, Ceará, Maranhão, Minas Gerais, Pará e Piauí.

FUTURO

Com a decisão do Supremo Tribunal Federal, os cartórios de registro civil poderão voltar às tratativas para realização de novos convênios com órgãos públicos. A expectativa é que o primeiro convênio firmado, com base na Lei 13.484/2017 e no Provimento nº 66/2018, seja com a Receita Federal, com o objetivo de

permitir que alterações de dados cadastrais do CPF – como data de nascimento, número do título eleitoral, endereço, nome da mãe e a mudança de sexo – possam ser solicitadas no balcão das serventias extrajudiciais, assim como acontece nas agências do Correio. ●



Segundo o diretor presidente do Detran/MS, Roberto Hashioka, a parceria com os cartórios tinha como principal objetivo levar mais comodidade ao cidadão

“É uma comodidade, uma facilidade tanto para o comprador quanto para o vendedor fazer a comunicação de venda dentro do cartório”

Roberto Hashioka,
diretor-presidente do Detran/MS

Cartórios poderão emitir passaporte e carteira de trabalho: **mais serviços, mais segurança**

Por Marco Aurélio de Carvalho

Uma decisão importante do Supremo Tribunal Federal, nesta semana, validou a lei que permite aos cartórios de registro civil fazer a emissão de documentos de identificação como passaportes, CPFs e carteiras de trabalho. Atualmente, suas principais atividades são os registros de nascimentos e de óbitos. Os novos serviços deverão ser formalizados por convênios com a aprovação do Conselho Nacional de Justiça ou das corregedorias dos tribunais de justiça dos estados. Oportuno que se diga que a lei que regulamenta a atividade dos cartórios prevê a existência de pelo menos um registrador em cada município, o que dá uma capilaridade extraordinária a estes serviços, com uma rede de atendimento qualificada e comprometida com os mais nobres e legítimos interesses públicos.

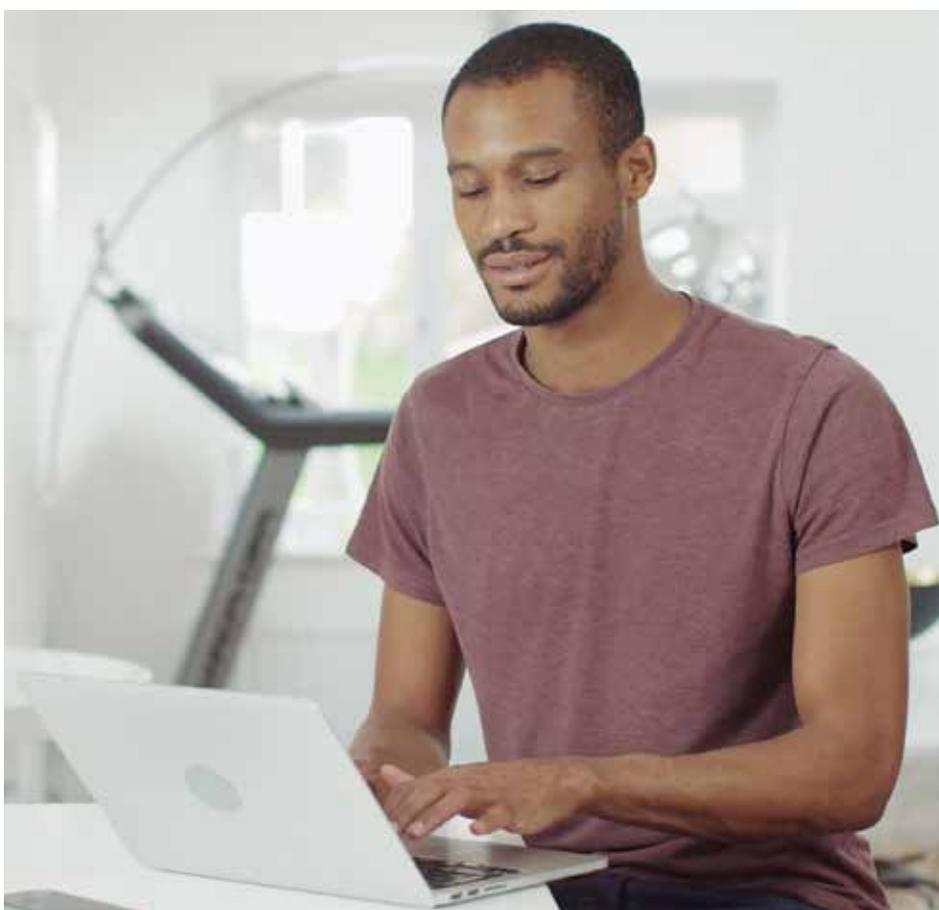
Trata-se de uma excelente notícia em um País que tem como um de seus maiores desafios ampliar o acesso aos serviços públicos.

É preciso reconhecer que nem todo mundo concorda com isso. Talvez por falta de informações ou por interesses de natureza econômica...

Hoje a tecnologia promete serviços cada vez mais rápidos, inteligentes, e sem papel! Esse tipo de argumento vem alimentando discussões sobre o lugar dos cartórios no Brasil. Alguns dizem até que seu tempo já teria passado. Será? Incorporar tecnologia visando eficiência, sem dúvida, é importantíssimo e os próprios cartórios devem se beneficiar disso. Porém, para que seja feita com honestidade, essa discussão precisa ir mais fundo. Desde que os cartórios foram autorizados a realizar separações, divórcios, inventários e partilhas, há mais de dez anos, milhões de demandas foram resolvidas rapidamente, facilitando a vida das pessoas e contribuindo para desafogar o judiciário e desonerar os cofres públicos.

Outras demandas foram igualmente desjudicializadas, como a usucapião extrajudicial, a retificação de nascimentos, casamentos e óbitos, e, como espelho da dignidade da pessoa

“Cartórios produzem segurança jurídica, ajudam a desafogar o Judiciário e facilitam a vida das pessoas. É nesse contexto que seu papel deve ser discutido”



humana, a possibilidade de mudança de nome e sexo diretamente em cartório.

Do total das receitas recebidas pelos cartórios, nada menos do que 73% são destinados a repasses que garantem a prestação de uma série de serviços gratuitos como a assistência jurídica para pessoas sem condições de pagar por advogados. Quase 80 órgãos diferentes, a maior parte na esfera do poder judiciário, recebem verbas de cartórios.

Além disso, segundo dados de 2016, cerca de 6 bilhões de reais são repassados aos cofres públicos anualmente por meio do instrumento de protesto de títulos, considerando recursos extraídos das custas e do pagamento de impostos.

Atos praticados pelos cartórios têm fé pública, o que pode ser entendido como uma chancela de autenticidade, que é conferida por comando constitucional. Por essa razão, cartórios estão submetidos à intensa fiscalização do Poder Judiciário. Aliás, há mais de 30 anos, gestores de cartórios são escolhidos em

concursos públicos extremamente disputados, o que garante o acesso por mérito.

Cartórios produzem segurança jurídica, ajudam a desafogar o Judiciário e facilitam a vida das pessoas. É nesse contexto que seu papel deve ser discutido. ●

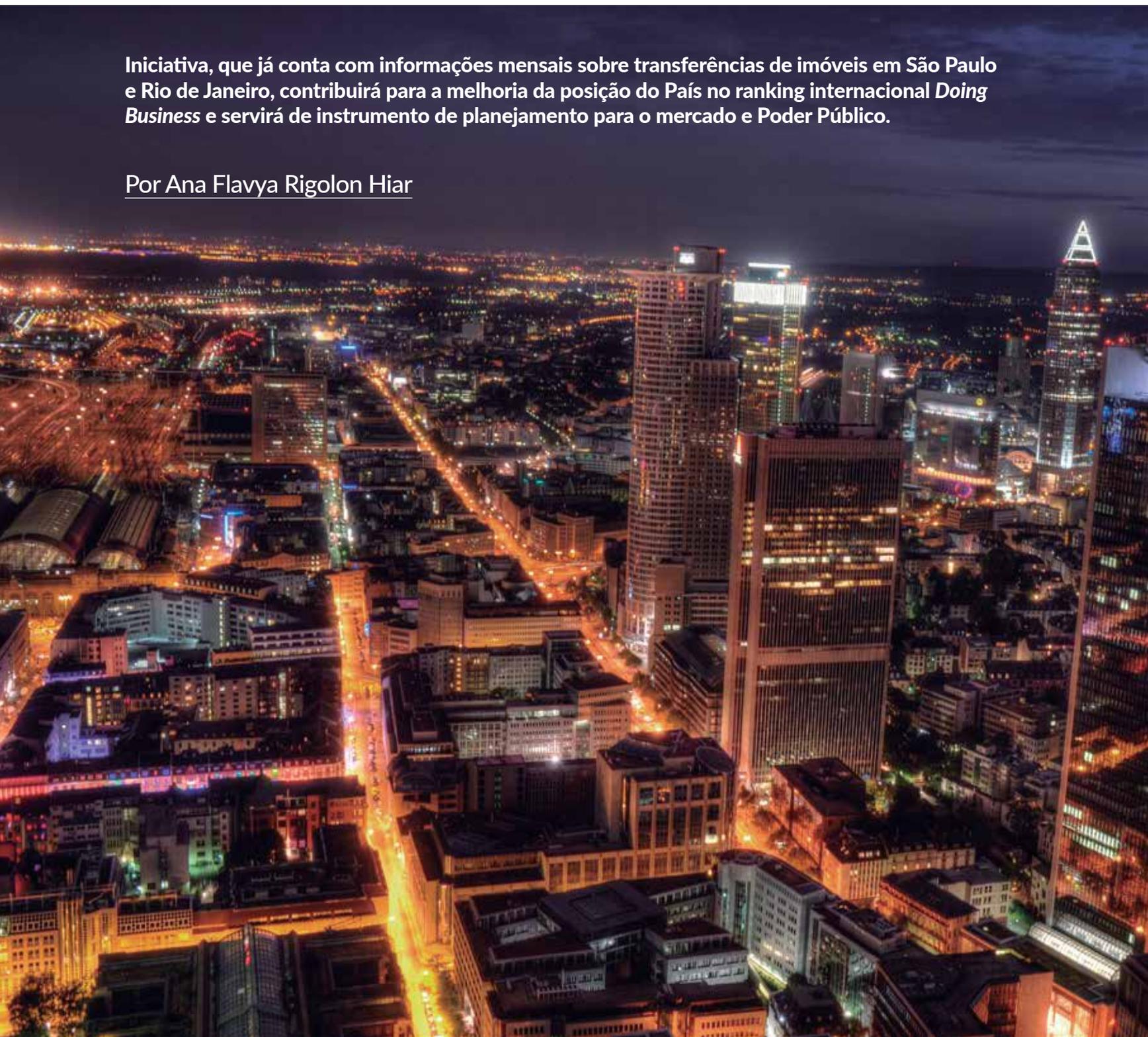


*Marco Aurélio de Carvalho é advogado especializado em Direito Público, membro integrante do Grupo Prerrogativas e associado fundador da Associação Brasileira de Juristas pela Democracia (ABJD). Bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), é sócio-fundador do Celso Cordeiro & Marco Aurélio de Carvalho Advogados.

Cartórios de Imóveis lançam Indicadores oficiais de **transações imobiliárias do Brasil**

Iniciativa, que já conta com informações mensais sobre transferências de imóveis em São Paulo e Rio de Janeiro, contribuirá para a melhoria da posição do País no ranking internacional *Doing Business* e servirá de instrumento de planejamento para o mercado e Poder Público.

Por Ana Flavya Rigolon Hiar





Desde o mês de fevereiro deste ano, o Brasil passou a contar com uma nova plataforma de dados integrada que contribuirá decisivamente para a melhoria da posição do País no ranking internacional *Doing Business* – sistema que avalia os ambientes e regulamentos para fazer negócios e a sua implementação em 190 países do mundo.

Em cerimônia realizada em Brasília, os Cartórios de Registro de Imóveis e o Ministério da Economia lançaram os Indicadores do Registro Imobiliário do Brasil, com os dados das capitais de São Paulo e Rio de Janeiro. O índice servirá como termômetro para o mercado imobiliário, tendo impacto na qualificação de políticas públicas e possibilitando melhores decisões dos agentes sobre o mercado imobiliário. Também fornecerá ao mercado, ao cidadão e ao poder público informações confiáveis e de qualidade para o desenvolvimento e implementação de políticas públicas, bem como mais segurança para investimentos privados.

“Pela primeira vez na história do Brasil, estamos divulgando os dados do mercado imobiliário de compra e venda. São dados muito importantes para medir a economia, para aumentar a previsibilidade, para melhorar a tomada de decisões. É mais um item na agenda de desburocratização e melhoria do ambiente de negócios no Brasil”, disse o secretário especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital, Paulo Uebel. “Com isso vamos poder melhorar o ranking do Brasil. O presidente Bolsonaro já deu a meta, estar entre as 50 melhores economias do mundo no *Doing Business*, e vamos

trabalhar muito para isso”, completou o secretário em publicação compartilhada pelo presidente da República, Jair Bolsonaro, que em seu canal oficial no Twitter destacou: “seguimos avançando”.

O projeto foi desenvolvido pela Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp) e pela Associação de Registradores Imobiliários do Rio de Janeiro (Arirj), com a consultoria técnica e metodológica da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e segue uma tendência já verificada em países avançados do mundo como Reino Unido (*Her Majesty Land Registry*) e Espanha (*Registadores de España*). Um projeto que abarque todos os Estados e municípios brasileiros também está sendo desenvolvido no âmbito do Instituto de Registro de Imóveis do Brasil (Irib).

Segundo o presidente do Irib, Sérgio Jacomino, a divulgação dos resultados relativos aos municípios de São Paulo e do Rio de Janeiro é um avanço considerável e concretiza o propósito de prover a sociedade, o Estado e o mercado de dados fiáveis que possam contribuir para o desenvolvimento econômico e social do País. “Todavia, as exigências do Estado, principalmente no tocante à gestão territorial de todo o País, ou do próprio mercado do crédito imobiliário, que atua em todo o território nacional, reclamam um modelo que possa abarcar todos os registradores imobiliários brasileiros, independentemente de sua localização, e isso somente será possível no bojo do órgão que representa os registradores imobiliários em todo o território nacional”.

Os primeiros índices divulgados são referentes aos municípios de São Paulo e Rio de Janeiro e contemplam dados referentes às transferências imobiliárias, quantidade, natureza e tipo de imóvel – do período de 2012 a 2018. Com previsão de divulgação mensal, o Índice do Registro de Imóveis do Brasil ficará disponível para as entidades, governo e público em geral no portal www.registroimobiliario.org.br/portal-estatistico-registral.

Segundo o Índice do Registro de Imóveis divulgados, em 2018 a capital paulista registrou 159 mil transações imobiliárias, o que representa um aumento de 13% na comparação com 2017. O município fluminense teve alta de 1%, totalizando 66 mil (RJ) transações no mesmo período.

Presidente da Arisp, Flaviano Galhardo, destaca a importância da formação de indicadores e estatísticas a partir de dados fiáveis que nada mais, nada menos, são a fonte de segurança para os negócios imobiliários do País. “Esse é o grande propósito. Fornecendo informações ao Poder Público, ao Governo, para a população em geral, e aos investidores que colocam os seus recursos no Brasil. Assim vamos ter uma base de estatísticas a partir do registro de imóveis do País”, declara Galhardo.

Para a coordenadora do Departamento de Estatísticas, Pesquisas e Desburocratização da Arisp, Patrícia André de Camargo Ferraz, é possível olhar a importância do Índice do Registro de Imóveis através de duas perspectivas iniciais. A primeira diz respeito exatamente a forma de desempenho da atividade registral seguindo a linha das atividades privadas no Brasil e no mundo. Hoje vários serviços que estão calcados em tecnologias buscam incrementar a sua utilidade para o seu usuário e o registro de imóveis, que é uma função pública desempenhada sob gestão privada de acordo com a Constituição Federal, busca acompanhar o movimento mundial de incremento da sua agilidade por meio da tecnologia.

“O que estamos fazendo nos registros de imóveis? Temos um número gigantesco de informações no registro que estavam ali dormindo, sendo guardadas pelos registradores e que agora estão recebendo um tratamento técnico devido, anonimizados, ou seja, retira-se toda a carga de identificação das partes envolvidas nas transações para extrair dessa nossa grande base de dados as informações que são fundamentais para a administração pública e para a iniciativa privada. O primeiro aspecto que salta aos olhos na divulgação



Evento de lançamento dos Índices do Registro de Imóveis em Brasília reuniu Governo, registradores imobiliários e especialistas da área



Paulo Uebel, secretário da desburocratização: meta é colocar o Brasil entre as 50 melhores economias do mundo no ranking *Doing Business*

“Pela primeira vez na história do Brasil, estamos divulgando os dados do mercado imobiliário de compra e venda. São dados muito importantes para medir a economia, para aumentar a previsibilidade, para melhorar a tomada de decisões.”

Paulo Uebel, secretário Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital

desse índices é o incremento da utilidade do registro de imóveis para a população, para a administração pública e para o mercado”, relata a coordenadora.

O segundo aspecto da importância dos indicadores está relacionado à razão pela qual as estatísticas do registro imobiliário são tão importantes para a administração pública, para o mercado pois vão auxiliar tanto um quanto o outro no desenvolvimento das suas políticas públicas, no caso da administração pública, e do mercado, do investidor privado, no destino ou onde ele vai colocar os seus recursos.

“Compreendemos que a administração pública precisa de dados fiáveis para desenvolver políticas em favor da sociedade. E para saber também como se posicionar em vários momentos da administração, para identificar nas atividades que ela precisa fomentar, outras nas quais ela não deve interferir para não criar uma bolha imobiliária, uma aceleração econômica artificial que possa gerar inflação, ou seja, estamos dando elementos para que a administração se aperfeiçoe”, explica a coordenadora. “Para o mercado, qualquer analista econômico minimamente preparado vai ter condição de servir essas informações de várias maneiras para orientar seus clientes através da verificação de como anda o mercado”, completa a registradora, frisando os benefícios também para a população.

“Nós que trabalhamos no mercado imobiliário sabemos da importância de termos informações estatísticas. Eu conhecia o projeto e acho que será um grande auxílio para todos os players do mercado na hora em que tivermos isso em termos nacionais”, diz Celso Petrucci, economista chefe do Secovi e vice-presidente da CBIC. “É muito importante para o nosso setor, para todo mundo que trabalha com vendas, com financiamento, com

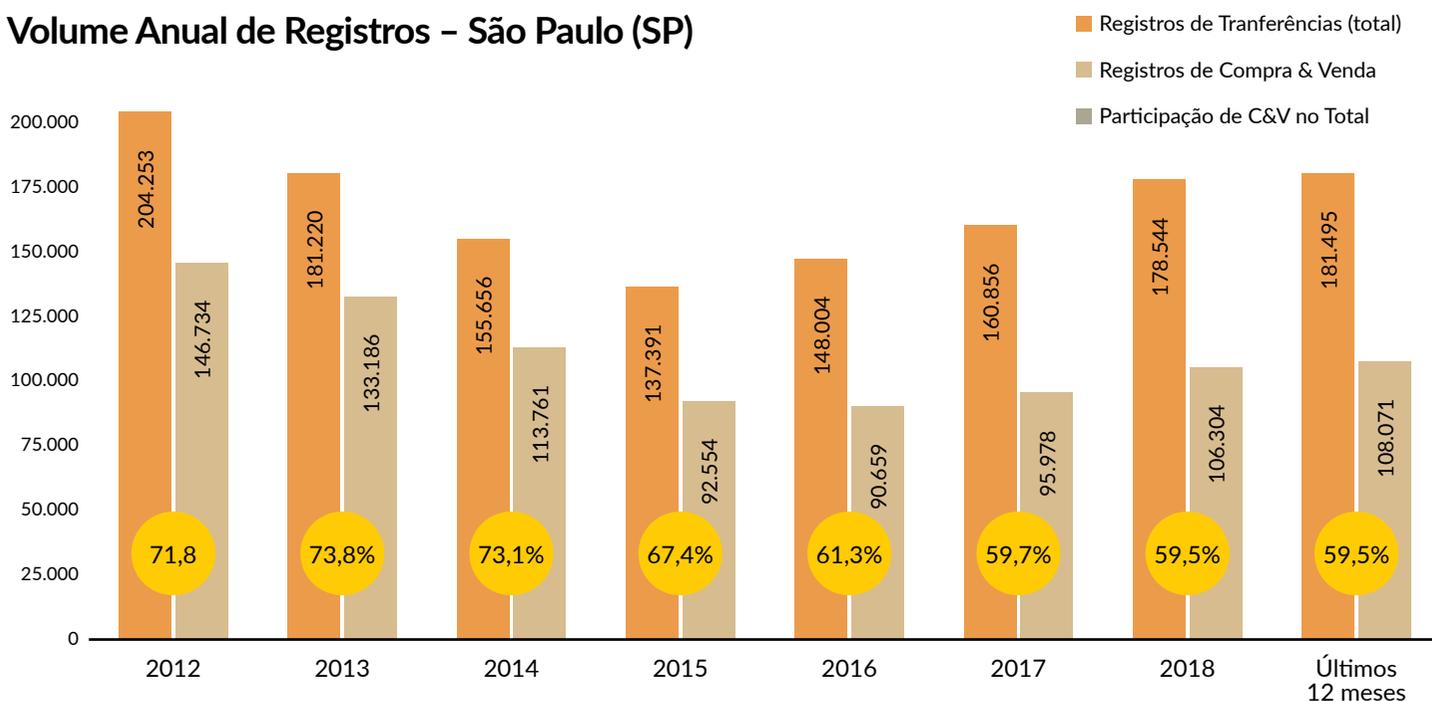


Segundo Flaviano Galhardo, presidente da Arisp, os indicadores serão mais uma contribuição do segmento à sociedade e ao Governo brasileiro

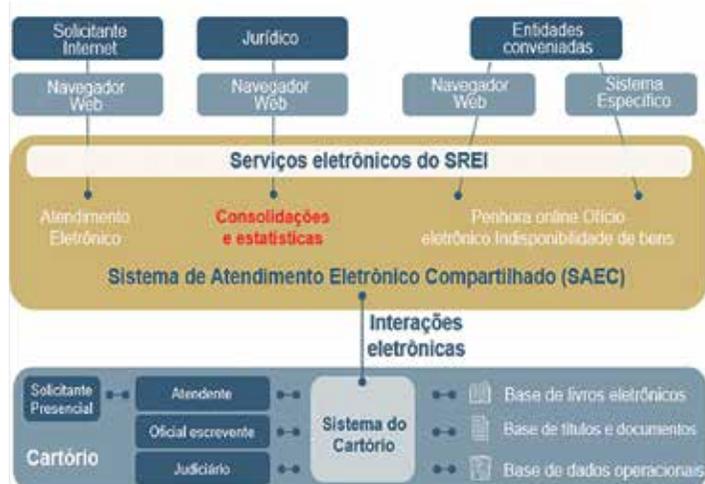
“Esse é o grande propósito. Fornecendo informações ao Poder Público, ao Governo, para a população em geral, e aos investidores que colocam os seus recursos no Brasil. Assim vamos ter uma base de estatísticas a partir do registro de imóveis do País.”

Flaviano Galhardo, presidente da Arisp

Volume Anual de Registros – São Paulo (SP)



Arquitetura do SREI: consolidação de índices e estatísticas do registro de imóveis



Índice da Atividade Imobiliária



Arquitetura do projeto nacional desenvolvido pelo Irib para os cartórios imobiliários brasileiros

capacitação de imóveis, ter essa gama de indicadores que está sendo feita”, completa.

“Tenho certeza que um dos reflexos imediatos vai ser a melhoria do ambiente de negócios no Brasil, porque vai trazer muito mais transparência, e a nossa expectativa é que consigamos manter o capital privado brasileiro, os investimentos, aqui no nosso País e também atrair investimentos externos”, finaliza Patrícia Ferraz.

O diretor de tecnologia da Arirj, Sérgio Ávila Doria Martins, destaca que de acordo com os dados do Banco Mundial, os imóveis podem chegar a até 70% do patrimônio de uma economia. “É tremenda a relevância de informações sobre o mercado imobiliário. Quanto mais ampla a informação, mais eficiente as decisões dos agentes econômicos e dos próprios cidadãos ao alocarem seus recursos. O

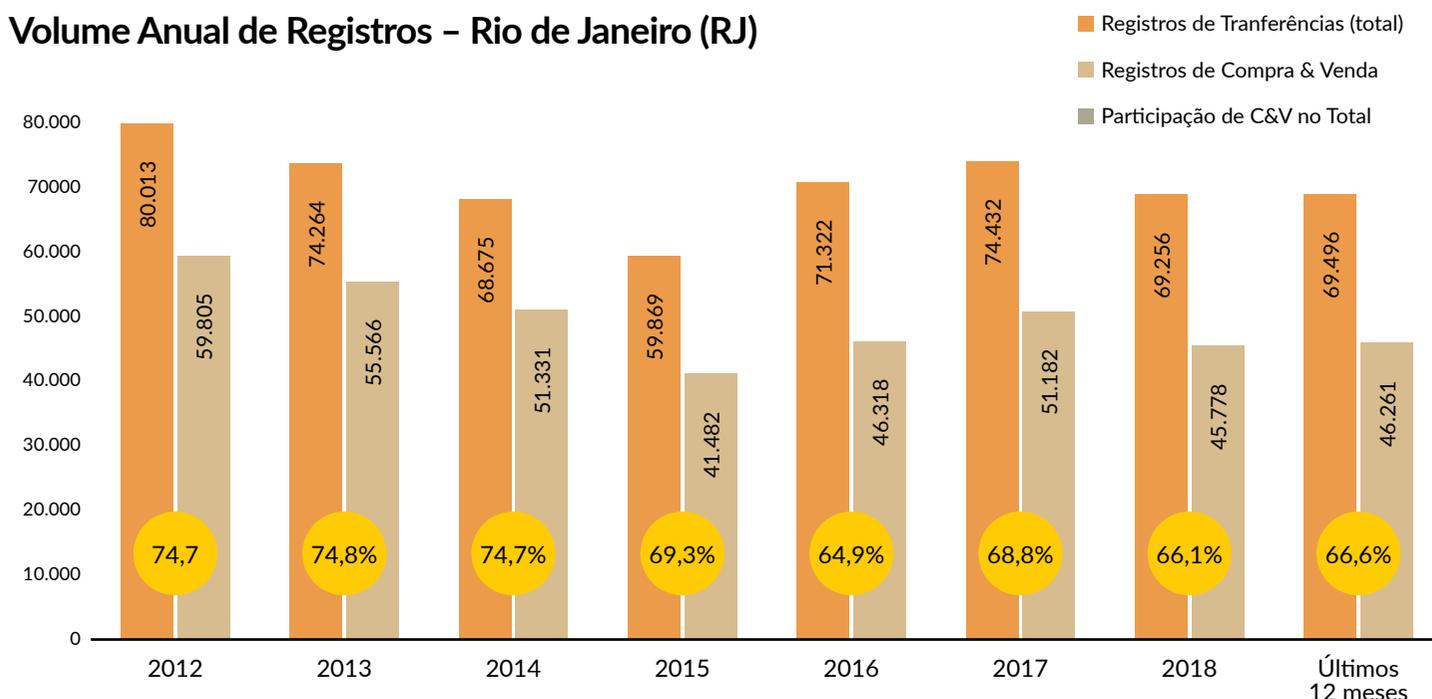


pai de família que busca um imóvel para destinar suas economias tomará melhor decisão se estiver melhor informado. Todos ganham com o aumento da transparência”, evidencia Martins.

Para o pesquisador da Fipe, Eduardo Zylberstajn, qualquer mercado só funciona bem se os participantes possuírem boa informação sobre aquilo que estão transacionando. “O mercado imobiliário é um mercado de extrema importância na economia, por isso os novos indicadores são cruciais”, disse.

Coordenadora do Departamento de Estatísticas, Pesquisas e Desburocratização da Arisp, Patrícia André de Camargo Ferraz destaca a importância das estatísticas para o Registro de Imóveis e também para os entes públicos e mercado imobiliário

Volume Anual de Registros – Rio de Janeiro (RJ)



BRASIL

Quais serão os benefícios para o Governo e para a população ter em mãos um índice tão detalhado dos imóveis? A pergunta é fácil de ser respondida. Os indicadores serão um termômetro para o mercado imobiliário, podendo impactar nas políticas públicas e possibilitar bons acordos do setor privado referente ao mercado imobiliário.

“O índice é fundamental ao fazer um raio-x da situação econômica brasileira, no caso representada pela quantidade de negociações imobiliárias no ambiente do Registro de Imóveis. Passa a ser um dos parâmetros para decisão sobre investimento pelo setor privado e verdadeiro norte para melhorias na Habitação pelo setor público”, destaca Olivar Lorena Vitale Júnior, presidente do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim).

Segundo Flaviano Galhardo, o projeto está no início, mas conforme esses índices vão ganhando solidez e importância, passarão a ser uma boa base de tomadas de decisões, não só do mercado, como também do próprio Governo Federal, e das outras esferas do Governo.

Patricia Ferraz relata que é um problema histórico no Brasil a falta de dados relacionados ao déficit habitacional. “Se fizermos uma pesquisa a respeito da Proposta de Emenda à Constituição (PEC), que tratou de incluir na Constituição Federal o direito de moradia como direito fundamental, vai verificar que naquela época se falava de um déficit habitacional de 4 a 11 milhões, isso foi em 2006. Quando começou o Minha Casa Minha Vida também não havia um número específico, mas se falava entre 5 a 7 milhões. Agora depois de muito investimento com o Minha Casa Minha Vida, a produção de milhões de unidades imobiliárias, há quem mencione um déficit habitacional de 12 milhões”, aponta.

“Essa falta de informação fiável a respeito



Sérgio Ávila Doria Martins, diretor de tecnologia da Arirj: estatísticas serão decisivas para pais de famílias avaliarem qual o melhor investimento

“O pai de família que busca um imóvel para destinar suas economias tomará melhor decisão se estiver melhor informado. Todos ganham com o aumento da transparência.”

Sérgio Ávila Doria Martins,
diretor de tecnologia da ARIRJ

efetivamente do déficit habitacional, do número de transações imobiliárias que estão sendo realizadas, do percentual de compras e vendas, dos valores dos imóveis, do perfil das pessoas que estão comprando e vendendo imóveis pode prejudicar sobremaneira a boa atuação da administração pública na satisfação dos interesses da população brasileira”, comenta a coordenadora.

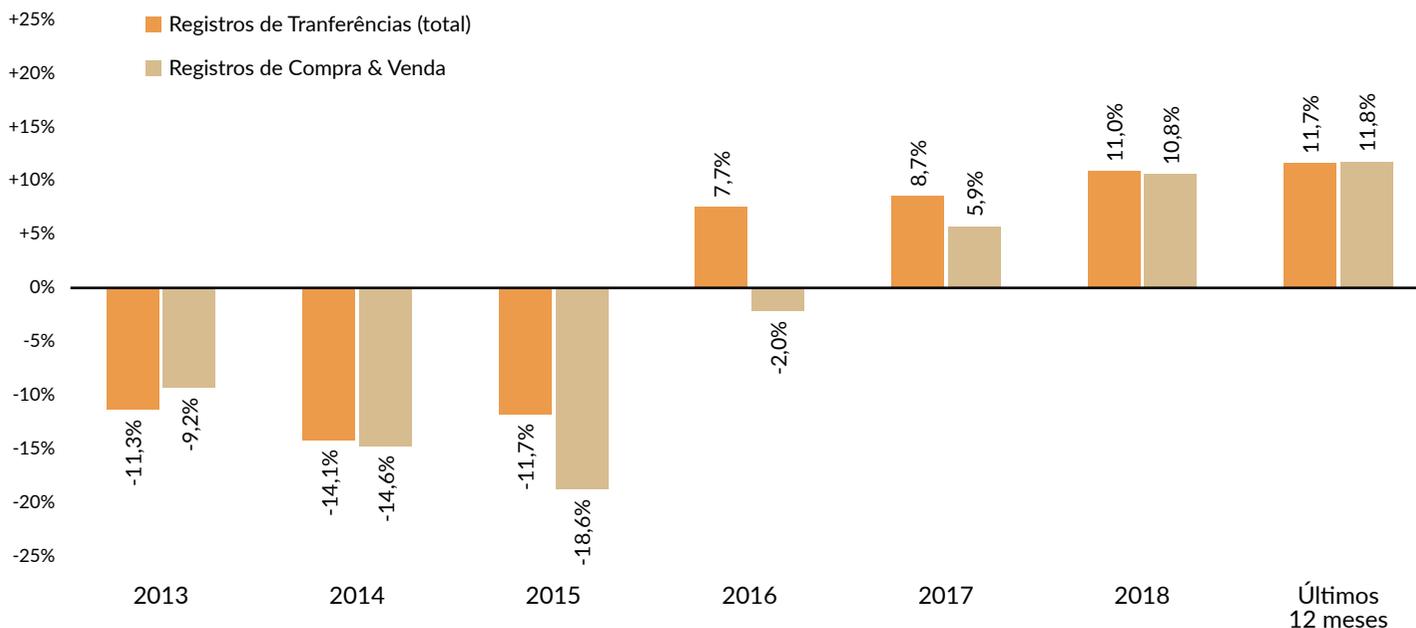
De acordo com a registradora, o Brasil tem condições de experimentar um avanço significativo na qualidade das políticas públicas, não só aquelas relacionadas à habitação, mas várias outras, inclusive no que diz respeito ao setor produtivo, uma vez que as informações dos financiamentos para produção rural e industrial para exportação e importação, quando embasadas no crédito imobiliário, passam necessariamente pelo registro de imóveis e os indicadores vão ter condição de fornecer informações de modo organizado e com uma análise metodológica apurada para que o Governo possa utilizá-las das mais variadas formas possíveis.

Para Sérgio Martins, o Governo, que é o maior agente econômico, poderá obter consideráveis ganhos de eficiência na formulação de políticas públicas tão caras como a habitação e o urbanismo, em benefício da sociedade. Além disso, dada a relevância do mercado imobiliário para o crédito e para a economia, os dados servirão como mais um elemento a se considerar na formulação de políticas macroeconômicas.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Tema recorrente relacionado ao registro imobiliário, a regularização fundiária também poderia ser beneficiada com o desenvolvimento do Índice do Registro de Imóveis do Brasil. Dados compilados pelo Ministério de Estado das Cidades apontam que mais de 50% dos domicílios urbanos brasileiros possuem alguma irregularidade fundiária.

Variação Anual do Volume de Registros – São Paulo (SP)





Para o pesquisador da Fipe, Eduardo Zylberstajn, qualquer mercado só funciona bem se os participantes tiverem boa informação sobre aquilo que estão transacionando

“O mercado imobiliário é um mercado de extrema importância na economia, por isso os novos indicadores são cruciais”

Eduardo Zylberstajn,
pesquisador da Fipe

“Entendemos que sim, porque com o tempo eles vão indicar onde há mais e menos transações imobiliárias, portanto imóveis no mundo formal. Ao mesmo tempo que indica o número de imóveis no mundo formal, também dá uma boa indicação de irregularidade fundiária. Creio que tenha essa finalidade também”, afirma o presidente da Arisp.

Patricia Ferraz acredita que o desenvolvimento do índice pode contribuir para o avanço da regularização fundiária. “É óbvio que na medida em que começemos uma divulgação em âmbito nacional ou mesmo já regional a respeito da quantidade de imóveis que sejam regularizados, podemos ter uma tendência virtuosa dos municípios quererem eliminar os seus estoques de irregularidade, até porque eles vão verificar quais são os avanços sociais e econômicos que os municípios já regularizados vão experimentar”, aponta. “Isso até me lembra um ponto interessante, o índice de registro de imóveis vai desempenhar um papel muito importante e esse papel vai ser ainda mais incrementado quando o índice de registro de imóveis passar a ser analisado pelos economistas e pelo mercado, ao lado de outros índices”, declara a coordenadora.

De acordo com o diretor de Tecnologia da Arirj, certamente os indicadores facilitarão a identificação dos bolsões de irregularidade e também tornarão mais eficientes as políticas públicas de habitação, gerando economias que poderão ser aplicadas em benefício da regularização fundiária.

PRÓXIMOS PASSOS

O futuro do Índice do Registro de Imóveis do Brasil já está acontecendo. No mês de abril a Associação dos Registradores de Imóveis do Paraná (Aripap), aprovou o termo de cooperação para a realização de investimentos para o desenvolvimento conjunto com outros estados

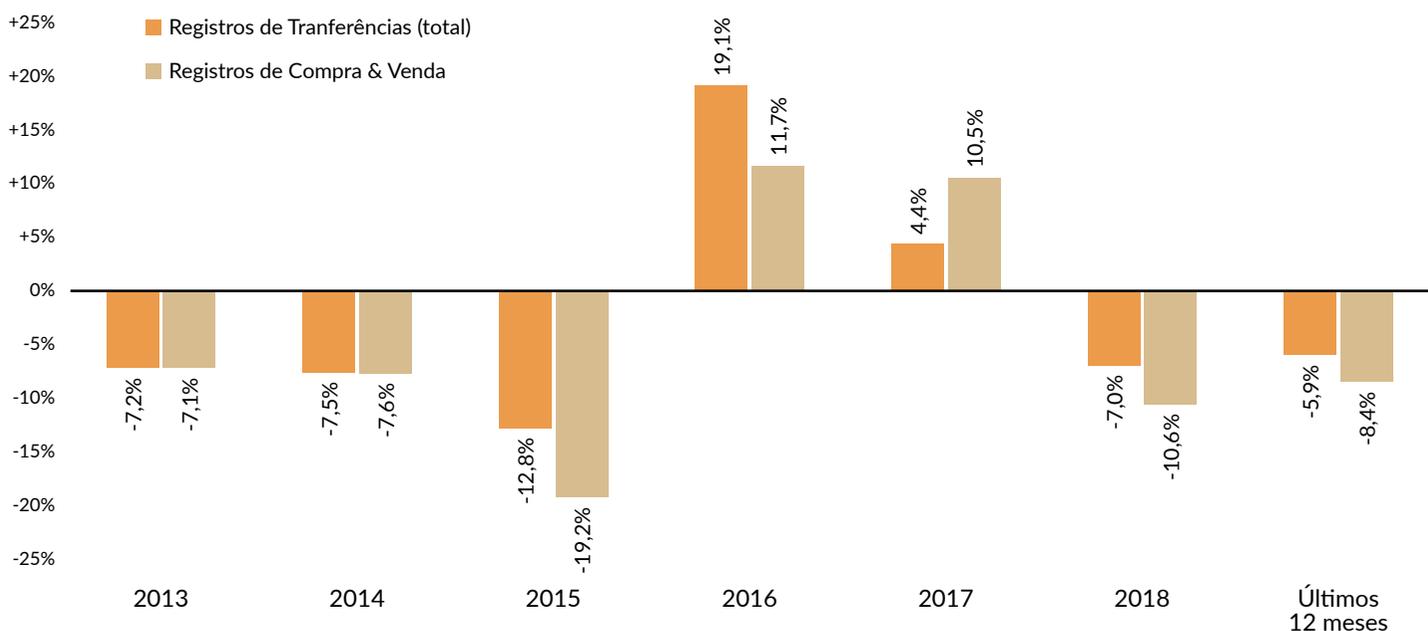


Gabriel Fernando do Amaral, presidente da Aripap: Paraná será o próximo Estado a integrar o Índice de Registro de Imóveis do Brasil

“É uma satisfação enorme que o Estado do Paraná esteja participando desse movimento de modernização do Registro de Imóveis e contribuindo ativamente para melhorar o ambiente de negócios no Brasil e sua posição no relatório *Doing Business*, que estará ainda mais completo com a adesão de todos os estados”

Gabriel Fernando do Amaral,
presidente da Aripap

Varição Anual do Volume de Registros – Rio de Janeiro (RJ)





Celso Petrucci, economista chefe do Secovi e vice-presidente da CBIC: “nós que trabalhamos no mercado imobiliário sabemos da importância de termos informações estatísticas”

para ferramentas tecnológicas aplicadas ao serviço registral.

Segundo o presidente da Aripa, Gabriel Fernando do Amaral, os indicadores do registro imobiliário nasceram com vocação para reunir dados estatísticos de todos os negócios imobiliários do País.

“Chama a atenção que, apenas com a publicação de índices da cidade de São Paulo e Rio de Janeiro, já estejamos experimentando impacto tão positivo e festejado na imprensa em geral, não apenas nos materiais produzidos para cartórios. É uma satisfação enorme que o Estado do Paraná esteja participando desse movimento de modernização do Registro de Imóveis e contribuindo ativamente para me-

lhorar o ambiente de negócios no Brasil e sua posição no relatório *Doing Business*, que estará ainda mais completo com a adesão de todos os estados”, comenta Amaral.

De acordo com o presidente da Arisp, a parceria firmada com a Fipe já conta com aproximadamente 12 estados aderentes dos indicadores. “É muito provável que nos próximos anos vários estados já estejam participando do projeto, com os seus indicadores aptos a serem divulgados”.

Segundo Galhardo, hoje os indicadores já possuem os dados das transações imobiliárias, vendas e compras nas capitais de São Paulo e Rio de Janeiro, em comparação com o número total de registros efetivados que não sejam de grande compra, ou seja, registros praticados em função de herança, doação, e qualquer tipo de operação imobiliária.

“Os próximos índices que estão na pauta são índices relacionados aos financiamentos imobiliários, número de alienações fiduciárias, números de execuções de garantias imobiliárias por alienação fiduciária e números de consolidações de propriedade. Após isso, queremos divulgar índices relacionados a todo o Estado de São Paulo nessa mesma base, número de vendas e compras em comparação aos números de registros praticados nas 317 serventias imobiliárias do Estado de São Paulo”, explica o presidente da Arisp.

“A nossa intenção é que nós possamos divulgar os índices em relação ao Brasil como um todo e também de forma segmentada por estado, capital, região, porque a formação global é importante, mas a informação segregada também é de fundamental importância para o desenvolvimento de políticas locais, investimentos locais”, aponta. “Reconhecemos essa importância, e o nosso trabalho hoje está diretamente voltado para que possamos, no menor

tempo possível, agregar o maior número de estados e de registro de imóveis disponibilizando os seus dados, porque temos certeza que isso vai contribuir muito para a melhoria de ambiente de negócios no Brasil, com a distribuição de riqueza, geração de emprego, e redução das desigualdades sociais”, conclui a coordenadora.

O diretor de Tecnologia da Arirj, espera que todo o Brasil divulgue os dados de forma padronizada, como ocorre na Espanha, onde há o Portal Estatístico Registral bastante desenvolvido e utilizado pela sociedade. “Alguns outros estados já assinaram um compromisso neste sentido e as ferramentas tecnológicas desenvolvidas em conjunto entre todos esses estados estão prontas e disponíveis, gratuitamente, às demais associações representativas dos registradores de imóveis do Brasil”, comenta Martins.

Segundo o presidente do Irib, Sérgio Jacomino, o Instituto, em assembleia realizada no dia 27 de julho de 2018, em São Paulo, por deliberação de sua diretoria e do Conselho Deliberativo, que congrega registradores de todas as regiões do País, aprovou o planejamento estratégico para o Registro de Imóveis do Brasil para o biênio 2019-2020. Dentre os objetivos elencados, destaca-se a aprovação da criação do **Índice Nacional do Mercado Imobiliário** com base em tecnologia, metodologia e planejamento desenvolvidos pelos próprios registradores. Para isso, foram contratados o professor Nelson Lerner Barth (FGV-EAESP) e o engenheiro Eduardo Rottmann (POLI-USP) que modelaram e especificaram o sistema que vai revelar dinamicamente dados estatísticos e produzir índices relativos aos intercâmbios econômicos de bens e direitos imobiliários.

Segundo Jacomino, o **Projeto da Transparência IRIB** prevê a anonimização já no ato da transmissão dos dados. Segundo ele, busca-se



Dados catalogados no Índice do Registro de Imóveis



Compra e Venda



Herança, Legado ou Meação



Partilha amigável ou litigiosa



Adjudicação



Dação em Pagamento



Doação



Integralização/ Subscrição de capital



Permuta



Cessão de Direitos



Arrematação em Hasta Pública

"Contamos com o apoio de vocês para desburocratizar e simplificar o nosso Brasil", diz o secretário do @MinEconomia Paulo Uebel ao conversar com jornalistas e associações sobre o mercado imobiliário.



12:13 - 22 de fev de 2019

543 Retweets 2.701 Curtidas



132 543 2,7 mil

Seguimos avançando!



17:49 - 24 de fev de 2019

2.972 Retweets 20.393 Curtidas



720 3,0 mil 20 mil

O presidente da República, Jair Bolsonaro, compartilhou o avanço obtido pela divulgação dos índices imobiliários: "seguimos avançando"

produzir elementos que servirão às estatísticas e índices "sem qualquer tipo de mobilização de dados registrais – seja na transmissão, recepção, guarda ou centralização no próprio Irib ou em quaisquer instituições públicas ou privadas", diz. "O sistema é de propriedade intelectual do Instituto que detém todos os direitos sobre o modelo econométrico e pretende constituir um índice dos Registradores, a exemplo do modelo espanhol que foi criado, mantido e gerido pelos próprios registradores, por seu Colégio, sem qualquer interferência externa".

"Foram disponibilizadas informações quan-

titativas sobre o número de negócios imobiliários, as quantidades discriminadas por tipo de negócio. Pode parecer pouco, mas até recentemente não se sabia oficialmente qual era o tamanho do mercado imobiliário brasileiro, nem se crescia ou diminuía. São informações extremamente relevantes. Em breve serão divulgados indicadores sobre a inadimplência no crédito imobiliário, a partir do número de consolidações de propriedade, nos termos da Lei nº 9.514/97. Serão também elaborados índices dos preços dos imóveis, entre outros", finaliza o diretor da Arirj.

No decorrer dos próximos meses serão anunciados dados sobre financiamentos imobiliários, inclusive execuções de inadimplentes feitas pelos Registros de Imóveis e eficiência na recuperação desses créditos. Em breve os índices abrangerão todo o estado de SP e Rio, além dos demais estados envolvidos no projeto.

Também farão parte dessa iniciativa os Estados do Paraná, Santa Catarina, Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Ceará, Pernambuco e Pará. Os registradores de Imóveis remetem os dados pertinentes às entidades estaduais, analisados pela Fipe.



Incorporação e loteamento

Desapropriação

Promessa de Compra e Venda

Procuração em Causa Própria

Promessa de Cessão de Direitos

Dissolução de Sociedade

Distrato de Negócio

Doação em adiantamento da legítima

Retorno de Capital próprio

Outros tipos de registro

Índice já demonstra volume de transações imobiliárias a partir de 2012

Mercado Imobiliário mantém tendência de retomada de crescimento em São Paulo em 2019. Capital paulista cresceu 11,8% em relação aos 12 meses anteriores. Já na cidade do Rio de Janeiro houve queda de 5,9% na mesma base de comparação.

O mercado imobiliário manteve uma tendência de retomada de crescimento em janeiro de 2019. É o que aponta a última pesquisa divulgada pelo Índice do Registro de Imóveis do Brasil. A quantidade de transações de compra e venda de imóveis registradas na capital paulista nos últimos 12 meses cresceu 11,8% em relação aos 12 meses anteriores. Já na cidade do Rio de Janeiro, por sua vez, houve uma queda de 5,9% na mesma base de comparação. Os números são resultado de uma tendência ascendente iniciada em 2018.

Nos 12 últimos meses foram registradas

181.495 transferências imobiliárias em São Paulo, das quais 59,5% delas foram de compra e venda. Já no Rio de Janeiro, das 69.496 transferências de imóveis realizadas no período, 66,6% foram de compra e venda.

Os dados permitem ainda identificar no mesmo período, dentre os imóveis negociados, predominaram os apartamentos (54,9% em São Paulo e 79,2% no Rio de Janeiro), seguidos pelas casas (12,9% em SP e 4,4% no RJ) e terrenos (9,4% na capital paulista e 3% na fluminense).

O objetivo das entidades com a divulgação

desses números é contribuir para a melhoria do ambiente de negócios no Brasil. "Esses indicadores fornecerão ao mercado, cidadão e Poder Público informações confiáveis e de qualidade para o desenvolvimento e implementação de políticas públicas e transparência para os investidores privados", ressalta Flaviano Galhardo, presidente da Arisp.

Com divulgação mensal prevista para dia 30 de cada mês, os Indicadores do Registro de Imóveis do Brasil ficarão disponíveis para as entidades, governo e público em geral no portal www.registroimobiliario.org.br.

Últimos Resultados

Quantidade e variação de registros de transações	Município		janeiro-19			Acumulado no ano		Últimos 12 meses	
	Informação	Quantidade de registros	Variação em relação ao mês anterior - com ajuste sazonal	Variação em relação ao mesmo mês (ano anterior) - sem ajuste sazonal	Quantidade de registros	Variação face ao mesmo período - ano anterior	Quantidade de registros	Variação em relação aos 12 meses precedentes	
São Paulo (SP)	Total de Transferências*	13.644	+32,1%▲	+27,6%▲	13.644	+27,6%▲	181.495	+11,7%▲	
	Compra & Venda**	8.349	+35,8%▲	+26,8%▲	8.349	+26,8%▲	108.071	+11,8%▲	
	Participação C&V** (%)	61,2%	+1,6 p.p.▲	-0,4 p.p.▼	61,2%	-0,4 p.p.▼	59,5%	+0,1 p.p.▲	
Rio de Janeiro (RJ)	Total de Transferências*	4.134	+1,1%▲	+6,2%▲	4.134	+6,2%▲	69.496	-5,9%▼	
	Compra & Venda**	2.812	-1,6%▼	+20,7%▲	2.812	+20,7%▲	46.261	-8,4%▼	
	Participação C&V** (%)	68,0%	-1,8 p.p.▼	+8,2 p.p.▲	68,0%	+8,2 p.p.▲	66,6%	-1,8 p.p.▼	

Distribuição por tipo de transação registrada	Município		Período									
	Período	Compra & Venda	Permuta	Cessão de Direitos	Arrematação em Hasta Pública	Herança, Legado ou Meação	Partilha amigável ou litigiosa	Doação	Adjudicação	Doação em Pagamento	Integralização /Subscrição de capital	Outros
São Paulo (SP)	janeiro-19	59,8%	1,0%	0,2%	0,2%	2,4%	4,9%	5,3%	0,6%	1,4%	0,0%	24,2%
	Acumulado no ano	59,8%	1,0%	0,2%	0,2%	2,4%	4,9%	5,3%	0,6%	1,4%	0,0%	24,2%
	Últimos 12 meses	57,3%	1,0%	0,7%	0,6%	6,9%	6,5%	5,4%	2,2%	2,0%	1,0%	16,4%
Rio de Janeiro (RJ)	janeiro-19	67,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,7%	4,6%	0,3%	0,5%	0,7%	24,3%
	Acumulado no ano	67,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,7%	4,6%	0,3%	0,5%	0,7%	24,3%
	Últimos 12 meses	64,9%	0,7%	0,4%	0,5%	4,7%	3,1%	3,7%	2,3%	0,9%	0,9%	17,9%

Distribuição por tipo de imóvel envolvido	Município		Período									
	Período	Apartamento	Casa	Terreno	Prédio Residencial	Salas	Prédio Comercial	Lojas	Galpões	Fazenda	Outros	
São Paulo (SP)	janeiro-19	58,5%	15,5%	4,8%	10,4%	0,9%	0,3%	0,1%	0,2%	0,0%	9,5%	
	Acumulado no ano	58,5%	15,5%	4,8%	10,4%	0,9%	0,3%	0,1%	0,2%	0,0%	9,5%	
	Últimos 12 meses	54,9%	12,9%	9,4%	8,1%	4,1%	0,7%	0,5%	0,0%	0,0%	9,3%	
Rio de Janeiro (RJ)	janeiro-19	82,2%	5,7%	4,6%	2,4%	4,3%	0,2%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Acumulado no ano	82,2%	5,7%	4,6%	2,4%	4,3%	0,2%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Últimos 12 meses	79,2%	4,4%	3,0%	2,7%	5,6%	0,2%	1,9%	0,0%	0,0%	2,9%	

Dados relevantes

Como parte do compromisso com a melhoria do ambiente de negócios do Brasil, compilamos também alguns dados relevantes para o registro de propriedades:

Mediana de tempo de resolução em primeiro grau de uma disputa judicial nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro

Fonte: Conselho Nacional de Justiça

Mediana de Tempo de Sentença em 1º grau - São Paulo

	dias	anos
2015	294	0,81
2016	276	0,76
2017	266	0,73

Mediana de Tempo de Sentença em 1º grau - Rio de Janeiro

	dias	anos
2015	404	1,11
2016	510	1,40
2017	569	1,56

Estatísticas de Atendimento

Prazo mediano de entrega de Certidões do Registro de Imóveis – Cidade do Rio de Janeiro:

10 horas

Fonte: Dados Brutos Certidões Registradores RJ

Prazo mediano de entrega de Certidões do Registro de Imóveis – Cidade de São Paulo:

1,5 horas

Fonte: Dados Brutos Certidões Registradores SP

Prazo médio de Registro Escritura de Compra e Venda – Cidade do Rio de Janeiro:

12 dias

Fonte: Dados Brutos – 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

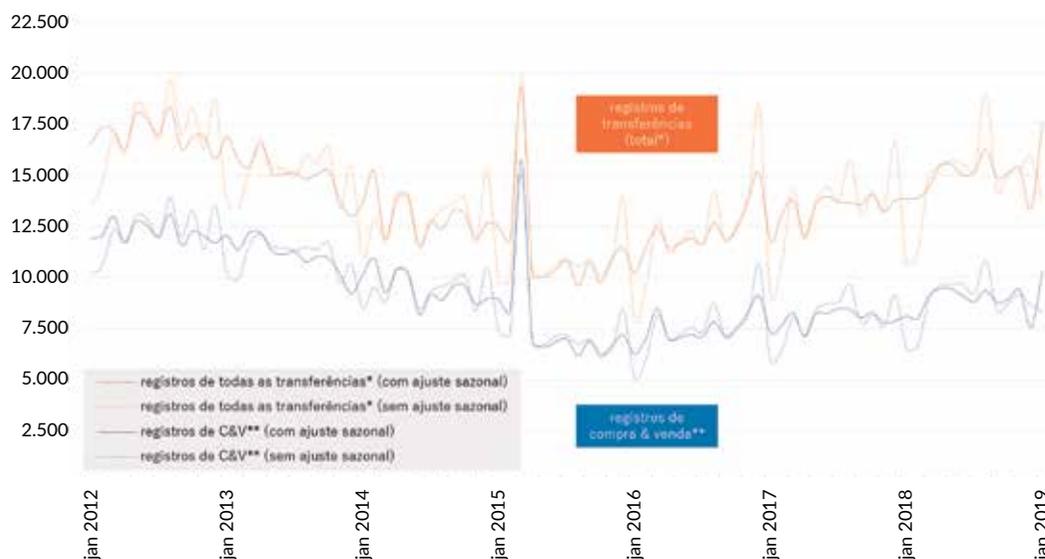
Prazo médio de Registro E-Protocolo – Cidade de São Paulo:

13 dias

Fonte: Dados Brutos E-Protocolo Registradores SP

ANO	QUANTIDADE DE PEDIDO	NOTA DE EXIGÊNCIA	% DE NE. SOBRE A QDE DE PEDIDOS	QUANTIDADE DE REGISTRO/AVERBAÇÃO	MÉDIA DE TEMPO DO PEDIDO ATÉ A INF. DO VALOR (DIA)	MÉDIA DE TEMPO DE REGISTRO APÓS PGTO. (DIA)	MÉDIA TEMPO REGISTRO TOTAL
2015	19.711	1.999	10,14%	1.7550	6,22	3,69	9,91
2016	30.221	3.247	10,74%	26.605	6,18	4,04	10,22
2017	41.520	4.656	11,21%	36.025	7,02	4,51	11,53
2018	53.029	6.222	11,73%	45.609	8,15	4,84	12,99

Evolução Mensal dos Registros – São Paulo (SP)



Evolução Mensal dos Registros – Rio de Janeiro (RJ)



SÉRIE HISTÓRICA

O ano de 2018 foi o segundo ano consecutivo de crescimento no número de operações nas duas cidades avaliadas: entre 2012 (início da série histórica) e 2016, o total anual de transferências registradas recuou de 204,2 mil para 128,5 mil, em São Paulo (SP), e de 80,9 mil para 59,1 mil, no Rio de Janeiro (RJ) – resultados que correspondem, respectivamente, a quedas de 37,0% e 26,9% no período. Por outro lado, entre 2016 e 2018, a quantidade anual de registros apresentou alta de 23,9%, em São Paulo e de 12,1%, no Rio de Janeiro, recuperando parte da queda anterior.

Já em termos de participação, o último ano apresentou uma proporção de operações de compra e venda de imóveis no total de registros de transferências de 62,8%, na capital paulista (praticamente estável em relação ao ano anterior, quando foi de 62,5%), e de 64,9%, na capital fluminense (queda de 3,7

pontos percentuais em relação à participação calculada em 2017, quando era de 68,6%).

“Já divulgamos os índices relacionados as transferências da propriedade nas capitais de São Paulo e Rio de Janeiro com especificação de percentuais por tipo de transferência, como por exemplo, doação, compra e venda, partilha, e também por tipo de unidade imobiliária, se é apartamento, ou casa, terreno, fazenda e também já divulgamos a atualização desse índice. O primeiro foi relativo até dezembro de 2018, e já fizemos atualização para janeiro de 2019”, conta Patricia Ferraz.

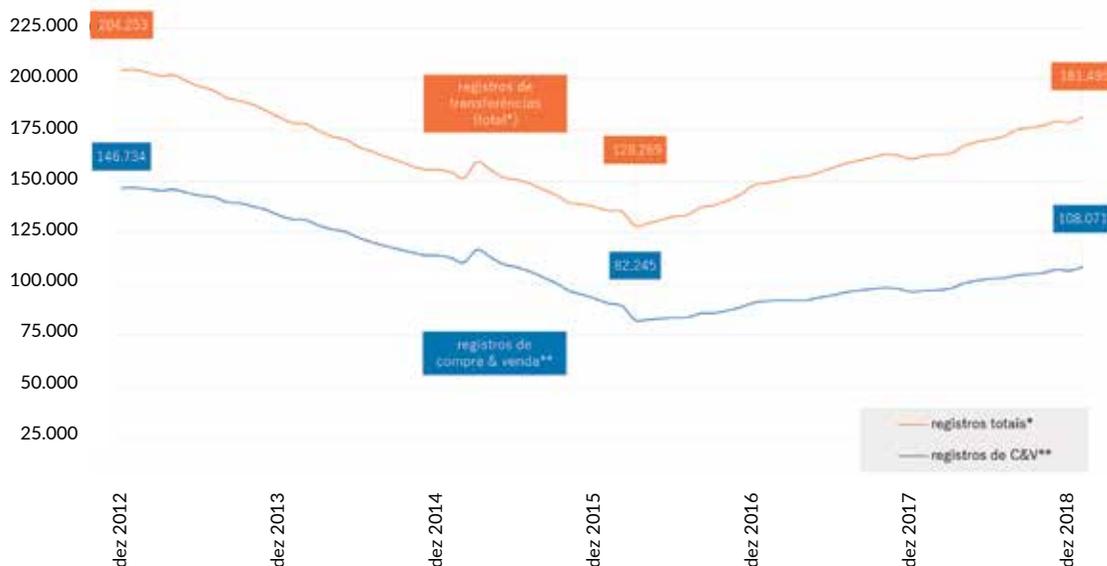
A coordenadora do Departamento de Estatísticas, Pesquisas e Desburocratização da Arisp comenta que os próximos indicadores que serão lançados serão os relacionados ao financiamento imobiliário. Ou seja, é um panorama a respeito da alienação fiduciária de imóveis nas capitais de São Paulo e do Rio de Janeiro. Depois disso a intenção é ampliar

para todo o estado de São Paulo e Rio de Janeiro no que diz respeito às transferências imobiliárias e depois da alienação fiduciária, mas o projeto compreende um número bem grande, dezenas de informações imobiliárias à disposição do mercado, da administração pública, do cidadão, de forma gratuita no site www.registrodeimoveis.org.br.

“Esses indicadores melhoram o ambiente de negócios no Brasil e repercutem positivamente no *Doing Business*, mas foram pensados para disponibilizar informações importantes para a administração pública, para o mercado e para os cidadãos. No portal estatístico registral, é possível encontrar além dos boletins estatísticos mensais, os dados abertos, que podem ser de interesse de economistas e cientistas econômicos para produção de uma série de documentos”, explica Patricia Ferraz.

“Também disponibilizamos outros dados

Evolução de Registros – São Paulo (SP) (Acumulados em 12 meses)



Evolução de Registros – Rio de Janeiro (RJ) (Acumulados em 12 meses)



relevantes, como a mediana de tempo de resolução em primeiro grau de uma disputa judicial em São Paulo e no Rio de Janeiro, dados que têm como fonte o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), número de disputas que envolvem direitos de propriedade também tendo como fonte o CNJ, os novos processos que são apresentados anualmente e as estatísticas de atendimento do registro de imóveis nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro no que diz respeito ao prazo médio de entrega de certidões digitais nas duas cidades e também o prazo médio de registro no e-protocolo”, completa Patrícia.

Os números apresentados mostram ainda a predominância dos apartamentos entre os tipos de imóveis transferidos (no Rio de Janeiro eles respondem por cerca de 3 em cada 4 operações, por exemplo).

Fonte: com informações da www.registrodeimoveis.org.br

Número de Disputas de Propriedade

Novos Processos - Disputas de Propriedade - 1º grau - Brasil				
2014	2015	2016	2017	2018
146.444	89.351	65.456	90.993	55.293

Novos Processos - Disputas de Propriedade - 1º grau - RJ				
2014	2015	2016	2017	2018
6.838	7.362	6.003	5.882	5.273

Novos Processos - Disputas de Propriedade - 1º grau - SP				
2014	2015	2016	2017	2018
81.967	28.802	1.966	20.983	2.053

Fonte: Conselho Nacional de Justiça

Participação de Registros de C&V no Total – São Paulo (SP)



Participação de Registros de C&V no Total – Rio de Janeiro (RJ)



Estatísticas imobiliárias são fator de pontuação no **Doing Business**

Desenvolvimento do Índice do Registro de Imóveis do Brasil fará com que o País ganhe pontos no ranking do Banco Mundial.



O relatório do Banco Mundial chamado ranking *Doing Business* afere, examina e equipara as regulamentações aplicáveis às empresas e o seu cumprimento em 190 economias e cidade selecionadas nos níveis subnacional e regional.

O projeto foi lançado em 2002, para estudar as pequenas e médias empresas e analisar as regulamentações aplicadas a elas durante o seu desenvolvimento. Dessa maneira, serve de instrumento para se medir o impacto das regulamentações sobre as atividades empresariais ao redor do mundo. As cidades que participam podem comparar as regulamentações de suas empresas com as de outras cidades do país ou região e com as 190 economias ao redor do mundo.

O primeiro relatório *Doing Business* foi publicado em 2003, e cobriu cinco conjuntos de indicadores em 133 economias. A partir disso, o estudo cresceu, e a edição do relatório de 2017 cobriu 11 conjuntos de indicadores em 190 economias. Com o tempo, o projeto foi

sendo melhorado pelas observações de governos, acadêmicos e profissionais. A meta inicial continua a mesma: fornecer uma base assertiva para a compreensão e aperfeiçoamento do ambiente regulatório das empresas no mundo inteiro.

A parceria para realizar o Índice do Registro de Imóveis do Brasil entre as associações e o Ministério da Economia, também compõe a criação de um grupo de Trabalho que atuará para melhorar a posição do País no ranking do *Doing Business*.

De acordo com o presidente da Arisp, um dos tópicos do *Doing Business* é exatamente o registro de propriedade, e nesse tópico existe uma pontuação relativa à existência ou não de indicadores a partir do registro de imóveis. “Além de cumprir a grande função de formação do índice, de fornecimento de informações ao mercado geral, podemos ganhar essa pontuação e melhorar a posição do Brasil nesse requisito do *Doing Business*”, comenta Galhardo.

“Conseguimos no Brasil publicar os dados relativos as capitais do Rio de Janeiro e São Paulo, como demandado pelo *Doing Business* nos últimos seis anos, dando não só a quantidade de transferências de imóveis por tipo, por modalidade de transferência, com destaque é claro para compra e venda que é um grande termômetro do mercado”

Patrícia André de Camargo Ferraz,
coordenadora do Departamento de Estatísticas,
Pesquisas e Desburocratização da Arisp

A coordenadora do Departamento de Estatísticas, Pesquisas e Desburocratização da Arisp, Patrícia Ferraz explica que dentro do relatório do *Doing Business* existe um grande tema, que é o registro de propriedades, onde são avaliados não apenas o ato do registro, mas também o sistema administrativo, o Poder Executivo e o Poder Judiciário, no que diz respeito aos direitos de propriedade.

“Um dos pontos que o Brasil perdia até este ano neste relatório era exatamente o relatório relacionado à divulgação das estatísticas quanto às transferências imobiliárias, uma vez que o *Doing Business* pedia a divulgação dos últimos cinco anos. Conseguimos no Brasil publicar os dados relativos às capitais do Rio de Janeiro e São Paulo, como demandado pelo *Doing Business* nos últimos seis anos, dando não só a quantidade de transferências de imóveis por tipo, por modalidade de transferência, com destaque é claro para compra e venda que é um grande termômetro do mercado, como também por tipo de imóveis, que são informações que sequer eram solicitadas pelo relatório. A nossa expectativa é que consigamos esse ponto na avaliação deste ano”, aponta.

Para o diretor de Tecnologia da Arirj, Sérgio Ávila Doria Martins, o Banco Mundial avalia

“Além de cumprir a grande função de formação do índice, de fornecimento de informações ao mercado geral, podemos ganhar essa pontuação e melhorar a posição do Brasil nesse requisito do *Doing Business*”

Flaviano Galhardo,
presidente da Arisp



Ricardo Campos, Adriana J. Unger, Caleb M. R. de Miranda, Sérgio Jacomino e Juliano Maranhão em reunião no Irib

190 economias quanto a facilidade de se fazer negócios (*Ease of Doing Business*) e produz um relatório anual que é extremamente referenciado em todo o mundo. “Em cada país a análise foca em 10 temas, dos quais um é o registro de propriedades, considerado de forma ampla, desde a decisão de compra até o momento em que se pode dispor legalmente da propriedade. São diversos macro fatores considerados no relatório, e a disponibilização destas estatísticas ao público fez a economia brasileira pontuar quanto à transparência do mercado imobiliário”, acrescenta Martins.

Já o pesquisador da FIPE, Eduardo Zylberstajn, observa que o *Doing Business*, traz perguntas explícitas sobre a existência de determinados indicadores que somarão pontos importantes, mas há também os ganhos da própria melhora da eficiência do mercado, que vai se refletir no ambiente como um todo.

PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

O Irib, desde agosto de 2018, pôs em marcha um ambicioso projeto de construção de um Portal da Transparência Registral Imobiliária que se propõe a revelar índices e dados estatísticos sobre o setor registral imobiliário. Flauzilino Araújo dos Santos, Diretor de Novas Tecnologias do Instituto, registra que o ponto de partida para o Projeto diz respeito ao tratamento dos dados registrais que serão utilizados pelo sistema.

“A proteção de dados pessoais não é uma preocupação exatamente nova para o setor. É um tema que vem sendo discutido pelos registradores há mais de uma década. Já no XIII Congresso Internacional de Direito Registral, realizado em 2001 na cidade de Punta Del Este, no Uruguai, os registradores de todo o mundo debruçaram-se sobre a questão da inviolabilidade e proteção de dados pessoais registrais”, aponta Flauzilino. Seguiram-se encontros em Santa Cruz de La Sierra, Bolívia, e La Antigua, Guatemala, em que o tema seria revisitado.

“O próprio Irib, em 2005 realizou em São Paulo o evento *Proteção de Dados, Novas*

“São diversos macro fatores considerados no relatório, e a disponibilização destas estatísticas ao público fez a economia brasileira pontuar quanto à transparência do mercado imobiliário”

Sérgio Ávila Doria Martins,
diretor de Tecnologia da Arirj

Tecnologias e Direito à Privacidade nos Registros Públicos, promovido pelo Instituto e pela AASP, apoiado pela Agência Espanhola de Cooperação Internacional (AECI). Desde então o Irib vem promovendo encontros e discussões sobre o tema. No Brasil, em agosto de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e os registradores de imóveis precisarão se adequar”, completou o diretor.

Segundo a engenheira mecatrônica e mestre Adriana Unger (POLI-USP), coordenadora do Núcleo de Estudos Avançados de Registro de Imóveis eletrônico (NEAR-lab), “o Irib teve especial cuidado na concepção do projeto de índices e estatísticas, levando em consideração a proteção de dados pessoais relativos aos titulares inscritos. No modelo teórico apresentado, os dados não migram para qualquer instância intermediária (nem mesmo para o próprio Instituto), sendo processados in itinere, sem qualquer envio de dados pessoais – mitigados, anonimizados ou não”, explica.

Segundo Sergio Jacomino, “trata-se de um modelo que visa a proteger o titular inscrito e o próprio sistema registral, impedindo a apropriação e eventual monetização de dados que, nos termos da lei, são confiados a cada registrador imobiliário do País, em atenção ao princípio de finalidade que regula a recolha de dados pessoais para instrumentalizar atos de registro”.

Para o presidente do Irib, após a especificação do modelo teórico do sistema de índices e estatísticas do Instituto, e mesmo considerando que os dados não migrarão para o instituto ou qualquer outra entidade externa, por mais idônea e competente que seja, ainda assim a diretoria deliberou que se fizesse um estudo acadêmico para que o modelo do observasse estritamente os cânones estabelecidos pela LGPD. “A partir daí foi criado uma especialização no âmbito do NEAR-lab, do qual participam, como convidados, além dos registradores imobiliários vinculados ao Irib, autoridades acadêmicas, como o professores Juliano Maranhão (FD-USP), Ricardo Campos (professor da Goethe Universität), Celso Fernandes Campilongo (FD-USP) e Bruno Bioni (FD-USO), que será contratado pelo Irib para formular o manual de boas práticas e governança no tratamento de dados registrais – tudo para produção institucional de índices e estatísticas que servirão ao estado, à sociedade e ao próprio mercado”, finaliza. ●

“Nosso grande objetivo é a **interconectividade dos RTDPJs** em todo território nacional”

Eleito presidente do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil (IRTDPJBrasil), Rainey Marinho fala sobre os planos de ações e planejamento da nova diretoria da entidade.

Por Rosangela Oliveira

Titular do 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas de Alagoas, Rainey Barbosa Marinho já soma 30 anos de carreira na atividade extrajudicial. Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de Alagoas (Anoreg/AL) e vice-presidente da Confederação Nacional dos Notários e Registradores, Rainey foi eleito, em dezembro último, presidente do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil (IRTDPJBrasil).

Escolhido por aclamação para conduzir o Instituto pelo triênio de 2019-2021, Rainey Marinho conta em entrevista à **Cartórios com Você** os projetos que planeja desenvolver à frente da entidade, a importância da Frente Parlamentar de Justiça Notarial e Registral e por que o desenvolvimento tecnológico é essencial para a sobrevivência dos notários e registradores e brasileiros.

“O RTDPJ estará com seus olhos voltados para o futuro e para eles, especialmente, pois a maioria dos cartórios brasileiros passa por grandes dificuldades, inclusive de sobrevivência. A tecnologia nos impulsiona, mas é o sentimento social interno que irá nos manter unidos, servindo cada vez melhor a sociedade.”



Registrador Rainey Marinho, eleito presidente do IRTDPJBrasil para o triênio 2019-2021

CcV – Por que decidiu se candidatar à presidência do IRTDPJBrasil? E como você recebeu o resultado da eleição?

Rainey Marinho – Primeiramente, gostaria de dizer que a chapa União e Consenso não nasceu de um interesse pessoal, foi um pedido da classe inteira, inclusive da então Diretoria Executiva do IRTDPJBrasil. Recebi o convite para liderar a candidatura, que foi estabelecida por um desejo coletivo de renovação, um conceito positivo de união dos mais de 3.400 cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil. Entendo como natural a renovação nas entidades, pois as impulsiona e oxigena. E o resultado das eleições ocorridas em dezembro de 2018 foi exatamente o reflexo desse sentimento por renovação. Fomos eleitos por consenso e aclamação, sem candidatura de oposição. Junto com os colegas de Diretoria, composta por pessoas que já demonstraram ao longo dos anos sua dedicação ao IRTDPJ-Brasil, esperamos fazer uma gestão voltada para a inclusão dos RTDPJs no universo da modernização digital, a nova face dos Cartórios.

CcV – A sua chapa tinha como nome “União e Consenso para o IRTDPJBrasil crescer”. Você acredita que a classe de RTDPJ precisa se unir mais em torno de um objetivo comum? Qual objetivo seria esse?

Rainey Marinho – Penso que o nome da chapa apenas demonstra o que norteia os corações e as expectativas não só do RTDPJ, mas de todos os cartórios do Brasil. Precisamos de união e consenso em torno de nossas batalhas e expectativas. Os RTDPJs já têm esse sentimento e por isso há um consenso interno. Claro que discordâncias sempre vão haver. Mas elas devem e precisam encontrar a busca do senso comum no diálogo e não na imposição vertical ou da segregação institucional. Precisamos olhar para os cartórios menos afortunados, buscar políticas que minimizem a situação de alguns. Afinal, somos ou não uma única classe? O RTDPJ estará com seus olhos voltados para o futuro e para eles, especialmente, pois a maioria dos cartórios brasileiros passa por grandes dificuldades, inclusive de sobrevivência. A tecnologia nos impulsiona, mas é o sentimento social interno que irá nos manter unidos, servindo cada vez melhor a sociedade.

CcV – No discurso de posse, você disse que a sua primeira ação seria desenvolver um

planejamento estratégico para as ações do Instituto. Como está o desenvolvimento desse projeto?

Rainey Marinho – A elaboração do Planejamento Estratégico foi uma das primeiras medidas tomadas pela nossa gestão, ainda na primeira semana de janeiro. Em 30 anos de existência, essa é a primeira vez que esse trabalho está sendo elaborado de forma sistemática e estamos muito felizes com os resultados. A Diretoria Executiva, o Conselho Fiscal e colegas de todo Brasil abraçaram a ideia de que não existe no mundo de hoje uma gestão de sucesso sem um planejamento estratégico factível. Uma entidade deve buscar objetivos relevantes e que não estejam atrelados simplesmente a uma gestão. Eles devem espelhar o sentimento comum dos associados, afinal não fomos eleitos para nos transformar em um poder moderador. Precisamos externar a eles nossas ideias e legitimá-las no consenso.

CcV – A atual gestão do IRTDPJ Brasil já está no comando da entidade há três meses. Quais ações já foram colocadas em prática?

Rainey Marinho – Já fizemos muito em 90 dias, o que sinaliza que será necessário um trabalho de grande fôlego. Em linhas gerais, além do Planejamento Estratégico, estamos implantando um programa de modernização tecnológica dos cartórios de TD e PJ. Trata-se de um conjunto de ações que incluem: adoção de sistema vocacionado para as nossas especialidades, solução de backup na nuvem, promoção de seminário de tecnologia, criação de grupos de trabalho, integração para o deferimento de CNPJs junto à Receita Federal, treinamento online em todo Brasil, entrada da Central de RTDPJ do Rio Janeiro na Central Brasil, entre outras. Para que o Instituto possa realizar todas essas funções de forma correta e abrangente, estamos propondo uma atualização estatutária. Está em vigência um estatuto elaborado há 30 anos, que sofreu poucas alterações desde então. Os tempos mudaram e o IRTDPJ necessita de um estatuto compatível com suas atuais atribuições.

CcV – Já foi definida uma agenda de cursos e treinamentos para este ano?

Rainey Marinho – Os cursos já estão acontecendo de forma online em todo Brasil. Com coordenação da equipe da Central RTDPJBrasil, estamos realizando uma verdadeira maratona de treinamentos em todos os estados. Estamos praticamente concluindo a rodada de

“Estamos praticamente concluindo a rodada de cursos sobre a Redesim, cumprindo cronograma estabelecido em parceria com a Receita Federal e com participações dos representantes das Superintendências Regionais, dos presidentes dos Institutos Estaduais e de colegas que serão lideranças natas em seus estados”

cursos sobre a Redesim, cumprindo cronograma estabelecido em parceria com a Receita Federal e com participações dos representantes das Superintendências Regionais, dos presidentes dos Institutos Estaduais e de colegas que serão lideranças natas em seus estados. Este trabalho gigantesco só está sendo possível graças ao esforço das equipes da Central Nacional, lideradas pelo diretor Luís Galba. Temos que agradecer também à Receita Federal, especialmente Carlos Nacif, coordenador desse importantíssimo projeto da Redesim, que está mudando o ambiente de negócios do Brasil, além do responsável pela divisão de Gestão de Cadastros da RFB, Clóvis Belbute Peres.

CcV – Quais outros projetos devem ser desenvolvidos pela atual gestão?

Rainey Marinho – Nosso grande objetivo é a interconectividade dos RTDPJs em todo território nacional. A Central Brasil já alcança 85% da população do País, se considerarmos que atendemos 2.241 comarcas. Nossa meta é concluir esse trabalho e cobrir todo Brasil. Estaremos assim, mudando a face do RTDPJ e seu futuro. Somos, sem sombra de dúvida, a maior plataforma de serviços de documentos eletrônicos em operação no Brasil. São poucos os estados que ainda não aderiram à Central RTDPJBrasil, mas já estamos negociando as suas adesões, que devem ocorrer em breve espaço de tempo, a exemplo dos colegas do

Rio de Janeiro. Se não tivermos dados centralizados não poderemos responder aos anseios da sociedade e contribuir com as políticas públicas do Governo Federal, que também inicia um trabalho de grande renovação do qual devemos ser parceiros. O Poder Judiciário, sobretudo o Conselho Nacional de Justiça, já há algum tempo convida-nos a participar de um esforço conjunto de integração de dados. Os cartórios não podem ficar fora de todas essas iniciativas, à margem desse importante movimento. Temos que cumprir nossa função social. É nosso dever participar de um sistema de comunicação seguro, célere e eficiente com todas essas instituições.

CcV – Quais os projetos e as iniciativas da antiga gestão que pretende dar continuidade durante o seu mandato?

Rainey Marinho – O fortalecimento da Central Nacional e a modernização tecnológica das serventias são alguns deles. Os colegas da gestão anterior não mediram esforços para pavimentar o caminho pelo qual nós estamos caminhando hoje. A Central entrou em operação em 2012, quatro anos antes do provimento que estabelece diretrizes para o seu funcionamento. Hoje nosso portal caminha para a marca de cinco milhões de acessos, o que demonstra que as gestões anteriores fizeram um bom trabalho, que hoje tenho a satisfação de dar continuidade. Prova disso é que conta-

“Nosso grande objetivo é a interconectividade dos RTDPJs em todo território nacional. A Central Brasil já alcança 85% da população do País, se considerarmos que atendemos 2.241 comarcas. Nossa meta é concluir esse trabalho e cobrir todo Brasil. Estaremos assim, mudando a face do RTDPJ e seu futuro.”



Assembleia geral de eleição da nova diretoria executiva do IRTDPJBrasil foi realizada no último dia 8 de dezembro

mos com a presença e auxílio de colegas de diretorias anteriores na nossa gestão.

CcV – No X Congresso Brasileiro de RTDPJ foi anunciada uma parceria para fomentar a adesão dos cartórios de RCPJ à Redesim. Quais as mudanças propostas naquele momento? Por que elas foram necessárias? Essas mudanças já apresentaram algum resultado?

Rainey Marinho – O resultado já pode ser sentido: a integração dos cartórios de RCPJ à Redesim. Os estados dependiam da integração em nível estadual. A parceria celebrada no X Congresso abriu portas para a integração direta e simultânea com o chamado Coletor Nacional. Isso foi o que anunciamos em fevereiro, na nossa posse solene. Essa parceria inédita e sem precedentes na história do RTDPJ surgiu da necessidade de uma resposta rápida à sociedade, reduzindo o tempo de abertura de empresas. Assim, os cartórios contribuem para melhorar a posição do Brasil em importantes indicadores como o *Doing Business*. De forma geral, os cartórios de RTDPJs do Brasil responderam nosso chamado e já estamos produzindo treinamentos em toda federação. Em breve, cartórios de todos os estados poderão deferir, alterar e dar baixa em CNPJ por meio de módulo específico da Central Nacional, conectado diretamente à Receita. Hoje isso acontece somente em alguns estados, a exemplo do Ceará. Em breve será uma realidade do Brasil de norte a sul.

CcV – Ainda durante o X Congresso Brasileiro de RTDPJ foi apresentada a repaginação no layout da Central RTDPJ. Qual a importância dessa ação?

Rainey Marinho – Ainda estamos em produção, pois é um projeto grandioso, que implica integração de diferentes plataformas. Além da

interoperabilidade, estamos também aperfeiçoando e otimizando as páginas de relacionamento com o usuário, pois atender o associado e a população requer um aprimoramento constante. Cada dia surgem novas necessidades e demandas, que são filtradas para que não se perca a funcionalidade e praticidade, dentro de padrões rígidos de segurança. A Central Nacional tem que ser intuitiva e amigável, por isso não podemos parar de buscar a excelência nesse quesito, ficando atentos ao que nos dizem os nossos inúmeros usuários. Atendemos desde o cidadão comum às grandes instituições financeiras e órgãos de classe, além de instituições dos governos federal e estaduais.

CcV – Além das mudanças de layout, o Instituto também avaliava a criação de novos tipos de registro, tais como de obras de arte, leilões, diplomas e animais não domésticos. Por que da criação desses novos registros?

Rainey Marinho – O RTDPJ é um cartório flexível. Possuímos o residual como norte legal, ou seja, tudo que não é recepcionado nos outros tipos de cartório pode ser registrado por nós. A sociedade vem criando outras necessidades e nós estamos atentos aos seus anseios. Estamos evoluindo em sistemas e brevemente colocaremos à disposição áreas seguras em nossa Central para atender a essas demandas. Já está em implantação uma comissão de colegas registradores, no âmbito do IRTDPJ Brasil, cuja função é mapear essas demandas e estudar as possibilidades de aplicação. No amplo campo do Registro de Títulos e Documentos é possível fazer mais de 100 tipos de atos (de um simples abaixo assinado a contratos, fiança, notificação, ordem de serviço e tantos outros).

CcV – Como avalia o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter)

e qual a sua importância?

Rainey Marinho – Para o RTD, em particular, o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais tem sido visto como uma grande oportunidade para selar mais uma parceria com a Receita Federal do Brasil. Nós participamos, inclusive, de fases anteriores à publicação do decreto que regulamentou o sistema. Somos a primeira especialidade a fazer uma integração plena com o Sinter. Desde dezembro de 2018, já está em funcionamento na Central Nacional um módulo específico, que será alimentado com informações dos cartórios.

CcV – Recentemente, o CNJ defendeu a obrigatoriedade de que registradores comuniquem ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) as operações que considerarem suspeitas. Como avalia essa iniciativa?

Rainey Marinho – Existe uma minuta de provimento em discussão no Conselho Nacional de Justiça para regulamentar a obrigatoriedade de comunicação ao COAF. Nos cartórios de RTDJPJ não nos furtamos a contribuir com um processo global de combate à lavagem de dinheiro e à corrupção, duas das maiores mazelas do nosso país. No entanto, esperamos que o CNJ, o Ministério da Justiça e o próprio COAF atentem quanto às limitações, inclusive legais, para que os cartórios de um modo geral façam mais essa comunicação. Aliás, os serviços registrares atualmente padecem com o acúmulo de comunicações, diárias e obrigatórias, que fazem aos mais diversos órgãos de diferentes instâncias. Tudo isso sob pena de responder pessoal e civilmente por esses dados. No nosso entendimento, falta a participação efetiva dos notários e registradores no debate dessa questão, pois temos muito a contribuir.

CcV – Qual a importância dos cartórios de RTD investirem em processos eletrônicos?

Rainey Marinho – A importância está na demanda social por celeridade, modernidade e adequação dos cartórios do país aos processos digitais. Os usuários dos serviços querem facilidade, rapidez e segurança jurídica. Não sobreviveremos sem o investimento adequado em tecnologia e em inovação. Vale lembrar, ainda, que tudo isso vem sendo exigido pelas Corregedorias Estaduais e também pelo próprio Conselho Nacional de Justiça, tendo em vista o Provimento nº 74/2018, que estabelece os padrões mínimos de tecnologia para as serventias extrajudiciais. E dentro do mínimo

exigido está, por exemplo, o backup diário na nuvem, para ficar em um só exemplo. Vivemos em um país de realidades muito díspares e não podemos nos esquecer de que existem pequenos cartórios, com dificuldade até mesmo de acesso à internet. A grande tarefa dos órgãos correccionais e das entidades de classe, inclusive do IRTDJPJBrasil, é encontrar uma solução viável para essa difícil equação.

CcV – Diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional afetam diretamente a atividade notarial e registral. O IRTDJPJ Brasil pretende ter uma atuação junto ao Legislativo?

Rainey Marinho – A atuação junto aos legisladores tem sido uma constante na vida dos registradores e notários de uma forma geral, muito antes da Constituição Cidadã, de 1988. A cada dia surgem novos projetos de lei e propostas de emendas à CF que atingem diretamente à nossa atividade. O RTDJPJ sempre teve uma atuação junto ao Legislativo e continuaremos a ter, pois ela se faz necessária diante da enormidade de projetos que nos afetam direta e indiretamente. Além dos vários PLs nascidos da Comissão de Desburocratização, temos reformas importantes em curso no nosso país, em especial duas propostas que tramitam na Câmara e no Senado, que estão reescrevendo o Código Comercial, o que nos diz respeito diretamente.

CcV – No último dia 9 de abril foi lançada oficialmente a Frente Parlamentar de Justiça Notarial e Registral no Congresso Nacional. Como avalia a criação desse grupo? Ele pode ser positivo para a classe?

Rainey Marinho – Essa é uma louvável iniciativa, que mostra a disposição do Legislativo Federal em nos ouvir e entender melhor toda a complexa sistemática dos serviços cartoriais. Existem deputados, entre eles o Rogério Peninha, que sempre foram sensíveis e solidários às nossas questões. Agora, poderemos contar com uma frente parlamentar oficial, inclusive com a participação de deputados que entendem o sistema registral. No caso do RTDJPJ, não posso deixar de mencionar a importante contribuição que tem sido dada pelo deputado Celso Russomano, profundo entendedor da nossa atividade. Esperamos que todos os deputados que se dispuseram a participar da Frente Parlamentar, que agora surge, estejam prontos a nos ouvir e a interagir com a nossa classe. A atividade registral é importantíssi-

“Essa parceria inédita e sem precedentes na história do RTDJPJ surgiu da necessidade de uma resposta rápida à sociedade, reduzindo o tempo de abertura de empresas. Assim, os cartórios contribuem para melhorar a posição do Brasil em importantes indicadores como o *Doing Business*.”

ma, merece esse espaço, pois tem contribuído enormemente com a segurança jurídica e com o desenvolvimento do Brasil.

CcV – Em sua opinião, qual o maior desafio de RTDJPJ hoje?

Rainey Marinho – Volto ao início de nossa entrevista quando falamos de união e consenso. Estamos empenhados a mudar a face dos cartórios de RTDJPJs. Precisamos que todos os colegas, sem distinção, caminhem ao nosso lado, sem disputas regionais e com respeito mútuo, quando saíremos fortalecidos. Enfrentamos, enquanto cartórios, uma realidade difícil, com cobranças por todos os lados. Temos um caminho longo pela frente e sem a união de esforços, sem o consenso, não chegaremos ao lugar nenhum. Precisamos ler e enxergar além de nós mesmos. Li uma vez que um poeta assim que deixava a prisão, depois de anos encarcerado em um lugar completamente desumano, foi perguntado por que mesmo preso continuou escrevendo lindos poemas. Ele respondeu: - Eu desvalorizei as paredes. Essa é a nossa proposta de trabalho – esquecer lateralidades e lutar por nossos colegas onde quer que estejam. O que motivou a nossa candidatura foi pensar que é possível construir um país melhor através de nosso exercício profissional, buscando e enxergando um caminho novo sempre a nossa frente. Levando o RTDJPJ de todo Brasil ao seu devido lugar. Tenho fé de que teremos êxito. E, sinceramente, fé é uma coisa que não me falta. ●

Vem comigo e abraça esta causa!

PROTESTO do bem ✓

O mascote do Protesto do Bem roubou a cena e encantou corredores e convidados da 18ª edição da Corrida e Caminhada do GRAACC, no Parque do Ibirapuera, em São Paulo.

Agora, o mascote precisa de um nome. Acesse o site e participe.

protestodobem.com.br



FACEBOOK/PROTESTODOBEM



@PROTESTODOBEMOFICIAL



Protesto do Bem é uma campanha criada pelos Cartórios de Protesto do Estado de São Paulo e já arrecadou R\$700 mil* para o atendimento de crianças e adolescentes com câncer atendidos pelo GRAACC. *Doações dos Tabeliães, internautas e parceria com o Tribunal de Justiça.

Realização



Instituição Beneficiada



Doe! As crianças têm pressa.