

Organizadores:
Eduardo Arruda Schroeder
Lucas Paes Koch
Otávio Guilherme Margarida
Rafael Maas dos Anjos

DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL EM PERSPECTIVA

Ano 2 – Livro 2





Copyright© 2024 by Eduardo Arruda Schroeder, Lucas Paes Koch, Otávio Guilherme Margarida & Rafael Maas dos Anjos.

Produção Editorial: Habitus Editora

Editor Responsável: Israel Vilela

Capa e Diagramação: Carla Botto de Barros

Revisora: Aline Almira Morbach

As ideias e opiniões expressas neste livro são de exclusiva responsabilidade dos Autores, não refletindo, necessariamente, a opinião desta Editora.

CONSELHO EDITORIAL:

Alceu de Oliveira Pinto Junior

UNIVALI - ESMSPSC

Antonio Carlos Brasil Pinto

UFSC (IN MEMORIAM)

Cláudio Macedo de Souza

UFSC

Dirajaia Esse Pruner

UNIVALI - AMATRA XII

Dóris Ghilardi

UFSC

Edmundo José de Bastos Júnior

UFSC - ESMESC - Academia da PMSC

Eduardo de Carvalho Rêgo

UFSC

Elias Rocha Gonçalves

IPEMED - SPCE Portugal - ADMEE Europa - CREFA Caribe

Flaviano Vetter Tauscheck

ESA OAB/SC

Francisco Bissoli Filho

UFSC - ESMSPSC

Geyson Gonçalves

CESUSC - UFSC - ESA OAB/SC

Gilsilene Passon P. Francischetto

UC (Portugal) - FDV/ES

Horácio Wanderlei Rodrigues

FURG

Jorge Luis Villada

Ucasal - (Argentina)

José Sérgio da Silva Cristóvam

UFSC

Josiane Rose Petry Veroneses

UFSC

Juan Carlos Vezzulla

IMAP (Portugal)

Juliano Keller do Valle

UNIVALI

Lauro Ballock

UNISUL

Marcelo Bauer Pertille

UNIVALI / RICO DOMINGUES/ PUC RS

Marcelo Buzaglo Dantas

UNIVALI - ESA OAB/SC - ALICANTE - DELAWARE

Marcelo Gomes Silva

ESMPSC

Nazareno Marcineiro

UFSC - Academia da PMSC

Paulo de Tarso Brandão

UNIVALI

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)

S382d

SCHROEDER, Eduardo A.; KOCH, Lucas Paes; MARGARIDA, Otávio Guilherme; ANJOS, Rafael Maas dos.
Direito Notarial e Registral em Perspectiva – Ano 2 – Livro 2 / Alessandra Souza de Liz...[et al.]; Organizadores: Eduardo Arruda Schroeder, Lucas Paes Koch e Otávio Guilherme Margarida e Rafael Maas dos Anjos.

1ª ed. – Florianópolis: Habitus, 2024

286 p.; 16 x 23 cm - Capa Dura

ISBN 978-65-5035-144-1

1. Direito Notarial 2. Registros Públicos 3. Notas e Protestos 4. Registral - Brasil I. Título

CDU 347.961

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, inclusive quanto às características gráficas e/ou editoriais.

A violação de direitos autorais constitui crime (Código Penal, art.184 e seus §§ 1º, 2º e 3º, Lei nº 10.695, de 01/07/2003), sujeitando-se à busca e apreensão e indenizações diversas (Lei nº 9.610/98).



Todos os direitos desta edição reservados à **Habitus Editora**
www.habituseditora.com.br - habituseditora@gmail.com

Impresso no Brasil
Printed in Brazil

Organizadores:
Eduardo Arruda Schroeder
Lucas Paes Koch
Otávio Guilherme Margarida
Rafael Maas dos Anjos

DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL EM PERSPECTIVA

Ano 2 – Livro 2

AUTORES

Alessandra Souza de Liz
Artur Jenichen Filho
Eduardo Arruda Schroeder
Felipe Guimarães de Oliveira
Fernanda Westphal
Gustavo Soares de Souza Lima
Lucas Nicholas dos Santos Souza
Lucas Paes Koch

Maurício Farias Couto
Maximiliano Losso Bunn
Otávio Guilherme Margarida
Rafael Maas dos Anjos
Renato Martins Silva
Roberta Arruda Schroeder Ferraz
Rubens Schulz



Florianópolis
2024



AGRADECIMENTOS

Ao abrir as páginas desta segunda obra dedicada a atividade notarial e registral catarinense, convido o leitor a refletir sobre as contribuições inestimáveis daqueles que, com sua sabedoria e diligência, tornaram-na uma realidade.

Primeiramente, manifesto minha mais sincera gratidão à Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina – ANOREG/SC. Ter sido novamente convidado para organizar esta coletânea de artigos científicos, agora acompanhado dos ilustres Dr. Otávio Guilherme Margarida, Dr. Eduardo Arruda Schroeder e Dr. Rafael Maas dos Anjos, é uma honra que recebi com profunda responsabilidade e devoção. Esta segunda edição representa um compromisso renovado com a excelência e o aprimoramento da atividade notarial e registral.

Aos autores, registro meu mais profundo apreço. A qualidade dos textos aqui apresentados é um reflexo direto do amor e da dedicação com que cada um deposita em seu ofício. Cada palavra cuidadosamente escolhida, cada argumento habilmente construído, contribui para o enriquecimento deste volume e para a consolidação do conhecimento em nossa área.

A todos os profissionais das serventias extrajudiciais de Santa Catarina – titulares, interinos, interventores, escreventes, auxiliares e estagiários – meu sincero reconhecimento. O trabalho incansável e a dedicação de cada um de vocês são a base sobre a qual este livro foi edificado. Através de suas ações diárias, vocês perpetuam a segurança jurídica e a justiça em nossa sociedade, e esta obra é, em grande parte, um tributo ao esforço coletivo de todos os que integram esta nobre função.

Finalmente, gostaria de manifestar minha mais profunda admiração e respeito ao Desembargador Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho, a quem esta obra é dedicada com imensa honra. Sua trajetória exemplar, desde seus primeiros passos na magistratura até sua atuação como Presidente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, reflete uma vida inteira de compromisso inabalável com a justiça e a excelência. Sua liderança e

dedicação à evolução dos serviços judiciais e extrajudiciais em nosso estado foram determinantes para o aperfeiçoamento das instituições que hoje nos servem de referência.

Estendo, ainda, meus sinceros agradecimentos a todos os assessores, servidores, funcionários e estagiários da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, cujo árduo trabalho e dedicação foram essenciais na construção e manutenção deste legado de excelência.

Que esta segunda edição sirva não apenas como um repositório de conhecimento, mas também como um testemunho vivo do comprometimento contínuo com a excelência que caracteriza a atividade extrajudicial em Santa Catarina. Espero que cada leitor encontre nestas páginas uma fonte de inspiração e um estímulo para seguir contribuindo para o desenvolvimento de nossa profissão.

Com profundo respeito e gratidão,

Lucas Paes Koch

Organizador

APRESENTAÇÃO

Nas páginas imortais da história, gravou-se o fundamento de uma sociedade forjada nos ideais de ordem e justiça. A precisão do carimbo e o rigor do selo, fiscalizados e coordenados por visionários Corregedores, transcenderam a mera formalidade para se tornarem símbolos de uma evolução que traz novos contornos para o direito.

Este livro é um testemunho desse momento de transformação, uma celebração de como a tradição jurídica se adaptou, com diligência, inovação e diálogo institucional, aos desafios de uma sociedade em constante transformação. Ao desdobrar-se em narrativas que abrangem tanto raízes históricas quanto perspectivas futuras, busca-se não apenas trazer à luz a dedicação do Poder Judiciário catarinense em prol da evolução notarial e registral, mas também destacar o papel indispensável dos gestores da corte barriga-verde na construção de uma sociedade mais pacífica, por meio da vitalidade da prevenção.

O compromisso incansável com a excelência, mantendo sempre acesa a chama dialógica em prol de uma justiça mais eficiente, é um caminho percorrido pelo judiciário da terra de Anita desde os tempos de Vianna Guilhaon. Ao entrelaçar o passado com o presente, vigilante aos anseios do futuro, documenta-se a evolução das serventias extrajudiciais assistida por uma magistratura que, à vanguarda de seu tempo, dedica-se à manutenção da essência pura e inalterada das relações institucionais.

Na tessitura deste livro, comemorativo aos 25 anos do primeiro Código de Normas do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, entoa-se o vigor da gestão de grandes desembargadores. Com efeito, esta obra emerge como um mosaico rico em perspectivas sobre o direito notarial e registral catarinense, desdobrando-se em um panorama abrangente que captura a essência e a evolução dessa atividade, fundamental à paz e à ordem social.

Entretanto, sobrepuja-se a fugacidade do tempo para celebrar os mestres por detrás da obra!

Neste contexto de reverência e de reconhecimento, destaca-se a figura

proeminente do Desembargador Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho, cuja visão estratégica e liderança inovadora – fundamentais para a implementação da ordenação extrajudicial, em maio de 1999 -, representam um legado de audácia e de comprometimento com a paz nas relações sociais.

Sob a égide de sua caneta, a Corregedoria-Geral da Justiça não apenas codificou práticas até então dispersas, mas semeou as bases para uma transformação profunda e coesa do direito notarial e registral catarinense, concebendo um marco regulatório que, mais que normatizar, orientou, facilitou e inspirou o ambiente extrajudicial.

O termo final de sua regência, contudo, não se apresentou estéril. Eminentíssimos Desembargadores, sucessores do posto censor, contribuíram, cada qual a seu tempo, para a perpetuidade da evolução. Do palco de incessante progresso, concebeu-se a virtuosa conjugação de esforços como esteio na edificação de uma prestação jurisdicional profundamente democrática e universalmente acessível.

A interseção entre dois pilares vitais do sistema de justiça possibilitou a mutabilidade e a inovação diante das demandas sociais emergentes, e a cultura dialógica estabelecida, resultou na criação do primeiro órgão dedicado exclusivamente à fiscalização do Foro Extrajudicial do país, no ano de 2018.

Este templo à virtude, erguido sobre o labor de grandes arquitetos, concebeu um Regimento de Emolumentos democrático, sob a visão equitativa do Des. Roberto Lucas Pacheco; permitiu superar tempos de cólera, através das sensíveis e oportunas decisões do Des. Dinart Francisco Machado; erigiu um dos mais modernos Códigos de Normas do Foro Extrajudicial do país, por intermédio da sapiência do Des. Rubens Schulz; e convocou notários e registradores ao debate, como um clarim à ação, por meio do ímpeto inovador do Des. Artur Jenichen Filho, demonstrando que a evolução do sistema extrajudicial é perene e necessária.

Por fim, esta obra não é apenas uma conjugação de feitos pretéritos; é um convite ao diálogo e à reflexão. É um lembrete de que o direito, em sua essência mais pura, é um serviço à sociedade, e que a sua evolução é imperativa para o bem-estar coletivo. O leitor, ao mergulhar em suas páginas, é convidado a fazer parte dessa jornada contínua de aprendizado, desafio e inovação.

Eduardo Arruda Schroeder
Lucas Paes Koch
Otávio Guilherme Margarida
Rafael Maas dos Anjos

LISTA DE ABREVIACÕES

ANAC – Agência Nacional de Aviação Civil
ARPEN/SC – Associação dos Registradores Civis das Pessoas Naturais de Santa Catarina
BPM – Business Process Management
CC – Código Civil
CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
CDA – Certidão de Dívida Ativa
CENSEC – Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados
CEP – Central de Escrituras e Procuраções
CESDI – Central de Escrituras de Separações, Divórcios e Inventários
CFRB – Constituição Federal da República Brasileira de 1988
CGFE/SC – Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina
CNB – Colégio Notarial Brasileiro
CNB-CF – Colégio Notarial do Brasil-Conselho Federal
CNM – Código Nacional de Matrícula Imobiliária
CNN – Código Nacional de Normas
CNJ – Conselho Nacional de Justiça
CNSIP – Central Nacional de Sinal Público
CM – Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça de Santa Catarina
CRC – Central de Informações do Registro Civil
CPOSE – Comissão Permanente de Organização das Serventias Extrajudiciais
CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social
ECA – Estatuto da Criança e do Adolescente
FRJ – Fundo de Reaparelhamento da Justiça
IA – Inteligência Artificial
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário
INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor
INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis
ITCMD – Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação
ITR – Imposto Territorial Rural
LCE – Lei Complementar estadual
LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais
LRP – Lei de Registros Públicos
MIS – Sistemas de Informação Gerenciais
MNE – Matrícula Notarial Eletrônica
OAB – Ordem dos Advogados do Brasil
ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
PID – Pontos de Inclusão Digital
PQTA – Prêmio de Qualidade Total da Anoreg/BR
REURB – Regularização Fundiária Urbana
RFB – Receita Federal do Brasil
SAEC – Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
SCI – Sistema de Correição Integrada
SERP – Sistema Eletrônico de Registros Públicos
SNCR – Sistema Nacional de Cadastro Rural
SREI – Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
STF – Supremo Tribunal Federal
STJ – Superior Tribunal de Justiça
TER/SC – Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
TJSC – Tribunal de Justiça de Santa Catarina
TQM – Gestão da Qualidade Total
UINL – União Internacional do Notariado

PREFÁCIO

Ao convidar-me, certamente os delegatários do serviço extraforense tiveram o propósito que fossem recordadas a origem e as providências que antecederam e organizaram o primeiro Código de Normas do Foro Extrajudicial do Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina, editado em 1999, na oportunidade em que exerci o cargo de Corregedor-Geral da Justiça. Fiel ao dever de pugnar pela boa aplicação da Lei, e notória a necessidade de consolidação de normas existentes na legislação extravagante, Provimentos e Circulares, juntamente com o saudoso Dr. Nicanor Calírio da Silveira, então Juiz Corregedor, com atribuições exclusivas no Foro Extrajudicial, o Dr. Sérgio Agenor Aragão, na época Assessor Correccional, e, ainda, a Dra. Simone Tavares Pereira, na conferência da ortografia, procurei, e obtive, a valiosa e substancial colaboração dos Colégios Notariais e Registrais, e do Sindicato dos Oficiais do Registro Civil, Títulos e Documentos, Pessoas Jurídicas e Escrivães de Paz.

Diversas iniciativas foram introduzidas nessa época, entre elas, o vigente “Selo de Autenticação”, consolidado com a Lei Complementar Estadual n. 175, de 28/12/1.998, e aplicado até hoje em atos ou serviços notariais e de registro; o Provimento CGJ n. 37/1999, conhecido como Programa “Lar Legal”, em plena utilização há mais de 20 anos, regularizando loteamentos e desmembramentos do solo, garantindo o direito de propriedade, conferindo segurança jurídica, promovendo Justiça Social e valorização da cidadania.

Convém lembrar, por ser oportuno, que na uniformização editada, para atender à variedade de situações existentes no Direito Notarial e Registral, foi considerada a preocupação com o surgimento de hipóteses, prováveis ou não, mas capazes de serem solucionadas com disposições claras e objetivas. Entretanto, ao longo dos anos, em face da complexidade crescente das relações sociais, ficou evidente a certeza de que os conhecimentos jurídicos, longe de serem reservados aos profissionais do Direito, dia a dia se tornaram úteis para a conduta ordinária do cidadão, correspondendo, assim, às necessidades da sociedade atual.

Todavia, após 1999, com a evolução tecnológica, o primeiro Código de Normas do Foro Extrajudicial foi sendo adequado à realidade socioeconômica, até porque entrou em vigor o atual Código Civil, o novo Código de Processo Civil, a par de outras modificações legislativas, que provocaram a indispensável tarefa dos Corregedores-Gerais da Justiça reverem e adequarem o sistema normativo aos novos institutos jurídicos. Diversas e oportunas alterações foram realizadas, com a superação de eventuais lacunas, mas preservada a síntese e o contexto prático do instrumento.

Honrado, agradeço o convite para escrever essas despreziosas palavras, recordando, porém, que o passado está no presente, mas com vistas ao futuro, mostrando os novos caminhos, a fim de superar os problemas ao aperfeiçoamento da respeitada e operosa administração da Justiça Catarinense.

Desembargador Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho

Presidente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (2008-2009)

SOBRE OS AUTORES

Alessandra Souza de Liz

Mestranda em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí, com dupla titulação com a Universidade de Alicante, Espanha. Pós-Graduada em Gestão de Cartório Extrajudicial. Pós-Graduada em Direito Notarial e Registral, Sucessões e Família. Graduada em Direito pelo Centro Universitário Facvest. Oficiala Designada da Escrivania de Paz de São Pedro de Alcântara/SC. E-mail: aledeliz@gmail.com.

Artur Jenichen Filho

Doutor em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí (2024). Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí (2003). Graduado em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (1981). Graduado em Pedagogia pela Associação Catarinense de Ensino (1991). Professor titular da Universidade do Vale do Itajaí. Desembargador Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (2024-atual). E-mail: wgabajf@tjsc.jus.br

Eduardo Arruda Schroeder

Bacharel em Direito pela Fundação Universidade Regional de Blumenau – FURB. Oficial Maior do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC, de 1989 até 1997. Advogado de 1998 à 2004, em todo o Estado de Santa Catarina, tendo sido sócio, de 2001 à 2004, da sociedade de advogados denominada Germano Schroeder Neto & Advogados Associados S/C. Advogado do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, de 1998 a 2004. Advogado do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, de 1998 a 2004. Registrador Titular, por aprovação em concurso público de provas e títulos realizado pelo E. TJSC, do Registro de Imóveis da Comarca de Indaial/SC, entrando em exercício em 01.12.2004, até os dias atuais. E-mail: eas@terra.com.br.

Felipe Guimarães de Oliveira

Bacharel em Direito pela Universidade do Contestado – UnC – Mafra/SC, e especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Artur Thomas –

FAA. Atua como Tabelião Substituto desde o ano de 2013, no 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Palhoça/SC. E-mail: felipe@margarida.not.br

Fernanda Westphal

Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Especialista em Direito Público Constitucional e Administrativo pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Graduada em Direito pelo Centro Universitário Leonardo da Vinci. Oficial Substituta do Ofício de Registro de Imóveis de Indaial/SC. E-mail: nandafwestphal@gmail.com.

Gustavo Soares de Souza Lima

Pós-Graduado (latu sensu) em Direito Tributário pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) e em Direito Notarial e Registral pelas Faculdades Anhanguera. Tabelião Titular do 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos do Município e Comarca de Tubarão (SC). Presidente do Instituto de Estudos de Protestos de Títulos do Brasil – Seção Santa Catarina (IEPTB/SC), gestão 2022-2024. Membro Titular do Protesto do Comitê Permanente do Extrajudicial – biênio 2023/2024. E-mail: souzalima.gustavo@outlook.com

Lucas Nicholas dos Santos Souza

Assessor Correicional do Núcleo IV (extrajudicial) da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Mestrando em Linguística pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC. Email: lucasnicholas@tjsc.jus.br.

Lucas Paes Koch

Doutorando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí, com dupla titulação com a Universidade de Perugia, Itália. Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí, com dupla titulação com a Universidade de Alicante, Espanha. Pós-Graduado em Direito Processual Civil e Direito Notarial e Registral. Graduado em Direito pela Universidade do Sul de Santa Catarina. CEO Grupo Roble. Diretor-Geral da Escola de Escreventes da ANOREG/SC. E-mail: lucaskoch@gmail.com.

Maurício Farias Couto

Assessor Correicional do Núcleo IV (extrajudicial) da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Especialista em Direito Notarial e Registral pelo Centro Universitário Internacional – UNINTER. Email: couto@tjsc.jus.br.

Maximiliano Losso Bunn

Doutor em Ciências Jurídicas (2019) pela Universidade de Perugia – UNIPG (ITA). Mestre (2009) e especialista (2004) em Direito. Formado pela Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina – ESMESC (2003). Juiz de Direito do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (2005 – atual) e Juiz-Corregedor da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial (2024 – atual). Diretor-Geral da Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina (2021-2024). Professor colaborador de cursos de especialização em Direito (2008 – atual) e da Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina – ESMESC (2020 – atual). Integrante de bancas de concurso público (2015 – atual). E-mail: maximiliano.bunn@tjsc.jus.br

Otávio Guilherme Margarida

Bacharel em Direito pela Fundação Universidade Regional de Blumenau – FURB, e especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Artur Thomas – FAA). Atuou como escrevente juramentado no 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Blumenau/SC, entre 1991 e 1995 e, posteriormente, em janeiro de 2000, como Tabelião Substituto, onde atuou até ser aprovado em Concurso Público de Provas e Títulos realizado pelo TJSC, tomando posse 2004 como Tabelião Titular do 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Mafra/SC. No ano de 2010, mediante novo Concurso Público realizado pelo TJSC, foi aprovado no concurso de remoção para ocupar a titularidade do 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Palhoça/SC. Desde então atua como tabelião no referido cartório. E-mail: otavio@margarida.not.br.

Rafael Maas dos Anjos

Pós-doutorando. Mestre e Doutor em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí e pela Universidade de Alicante, Espanha. Especialista em Direito e Gestão Judiciária pela Academia Judicial do Tribunal de Justiça de Santa Catarina e em Direito Material e Processual Civil pelo Complexo de Ensino Superior de Santa Catarina. Graduado em Direito pela Universidade do Vale do Itajaí. Juiz de Direito e Juiz Auxiliar da Presidência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. E-mail: rafamaas@gmail.com.

Renato Martins Silva

Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito de Varginha/MG. Pós-graduado pela Pontifícia Universidade Católica do Estado de Minas Gerais – PUC-MINAS – em Direito Notarial e Registral. Diretor de ensino do Colégio Registral Imobiliário do Estado de Santa Catarina. Professor

da Universidade de Santa Cruz do Sul/RS no curso de especialização em Direito Imobiliário, Notarial e Registral, na modalidade Educação a Distância (EaD). Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Caçador/SC. Exercente das atividades notariais e registrais desde o ano de 1988, tendo sido titular nos Estados de Minas Gerais, Sergipe, São Paulo e Santa Catarina. E-mail: cartoriorms@yahoo.com.br.

Roberta Arruda Schroeder Ferraz

Advogada – OAB/SC 18.973. Formada em Direito pela Fundação Universidade Regional de Blumenau – FURB (dezembro de 2001). Pós-graduada em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Arthur Thomas. Oficial Substituta do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau-SC de 1997 a 2020. Advogada, sócia do escritório Germano Schroeder Neto & Advogados Associados desde 2020. Associada ao Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Membro da Comissão de Direito Notarial e Registral da OAB/Blumenau. Assessora Jurídica do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina – CORI/SC desde janeiro de 2022. E-mail: roberta@g Schroeder.adv.br

Rubens Schulz

Graduado em Direito. Ingressou na magistratura catarinense em 1992. No ano de 1994 foi promovido ao cargo de Juiz de Direito e julgou nas comarcas de São José do Cedro, Xanxerê, Chapecó e Blumenau. Em 2013 passou a exercer as funções do cargo de Juiz de Direito de Segundo Grau. No ano de 2017 foi promovido ao cargo de Desembargador. Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça de Santa Catarina entre 2022-2024. Presidente do Conselho do Fundo de Reaparelhamento da Justiça do TJSC (2024-). E-mail: rs4551@tjsc.jus.br.

SOBRE O HOMENAGEADO

DESEMBARGADOR FRANCISCO JOSÉ RODRIGUES DE OLIVEIRA FILHO

Nascido em Niterói, Rio de Janeiro, em 13 de fevereiro de 1939, trilhou uma carreira jurídica de notável dedicação e competência. Graduado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUC-PR) e mestre pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), iniciou sua trajetória na magistratura em 1968, como Juiz Substituto na comarca de Blumenau, atuando posteriormente como Juiz de Direito nas comarcas de Palmitos, Orleans, São Francisco do Sul, Joaçaba e Capital.

Promovido ao cargo de Desembargador em 1989, demonstrou uma liderança distinta em todas as funções que desempenhou. A vice-presidência e a presidência do Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina, entre 1996 e 1997, e posteriormente a do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, de 2008 a 2009, são marcos de sua carreira, onde exerceu um papel fundamental no fortalecimento das instituições judiciárias catarinenses.

Durante seu mandato como Corregedor-Geral da Justiça, entre 1998 e 2000, deixou uma marca indelével que reverbera até hoje na sociedade bar-riga-verde. Com uma visão inovadora e um compromisso inabalável com o aperfeiçoamento dos serviços judiciais e extrajudiciais, liderou iniciativas de profundo impacto social e institucional.

Sob sua gestão, foi concebido o Programa Lar Legal, por meio do Provimento CGJ nº 37/1999, estabelecendo um marco na regularização fundiária e proporcionando acesso à moradia digna para milhares de catarinenses. Em 1999, sua liderança foi crucial na criação do primeiro Código de Normas do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, uma obra de referência que trouxe clareza, eficiência e segurança jurídica ao funcionamento das serventias extrajudiciais em todo o estado.

Essas iniciativas não apenas refletem sua capacidade de transformar desafios em oportunidades, mas também consolidam seu legado como um dos grandes reformadores do sistema judiciário brasileiro.

Além de seu papel como magistrado, dedicou-se ao ensino do Direito, lecionando Direito Processual Civil na Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) e na Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina (ESMESC). Contribuiu, igualmente, para a formação de novos profissionais do Direito, em cursos de Pós-Graduação e na Academia Judicial (AJ).

A dedicação incansável do Desembargador Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho ao Direito e à justiça é um legado de valor inestimável para o país. Sua trajetória inspira todos os que seguem seus passos e é com grande honra que esta obra lhe presta uma justa e merecida homenagem.

SUMÁRIO

PROVIMENTO CNJ N. 81/2018 E O PAPEL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS: A EXPERIÊNCIA CATARINENSE NA IMPLEMENTAÇÃO DA RENDA MÍNIMA	21
Rafael Maas dos Anjos Rubens Schulz	
SEMANA NACIONAL DO REGISTRO CIVIL 2023: COMPARTILHANDO RESULTADOS DA EXPERIÊNCIA EM FLORIANÓPOLIS/SC	55
Rafael Maas dos Anjos Maurício Farias Couto Lucas Nicholas dos Santos Souza	
OS IMÓVEIS RURAIS, O PARCELAMENTO DO SOLO, A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO E O REGIME DA MULTIPROPRIEDADE	75
Eduardo Arruda Schroeder Roberta Arruda Schroeder Ferraz	
GESTÃO DE QUALIDADE E A FUNÇÃO SOCIAL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS	97
Alessandra Souza de Liz	
OS REGISTROS PÚBLICOS E A <i>BLOCKCHAIN</i>: O IMPACTO DAS NOVAS TECNOLOGIAS NAS ÁREAS NOTARIAL E REGISTRAL	127
Fernanda Westphal Eduardo Arruda Schroeder	
AS NOVAS FORMAS DE PROPRIEDADE E O DIREITO COMPARADO: <i>TIME SHARING, APART HOTEL, FLAT SERVICE</i>, CONDOMÍNIO URBANÍSTICO E LOTEAMENTO FECHADO	167
Renato Martins Silva	
ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: ASPECTOS PRÁTICOS	207
Otávio Guilherme Margarida Felipe Guimarães de Oliveira	
REGISTRO DE IMÓVEIS E O DIREITO AMBIENTAL: A PUBLICIDADE EM DEFESA DO MEIO AMBIENTE	219
Artur Jenichen Filho Maximiliano Losso Bunn Lucas Paes Koch	

FUNÇÃO SOCIAL DO NOTÁRIO, A DESBUROCRATIZAÇÃO DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E O SERVIÇO EXTRAJUDICIAL COMO PARTE INTEGRANTE DA ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA245

Otávio Guilherme Margarida

COPEX: INTERFACE ENTRE AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS E O PODER JUDICIÁRIO DE SANTA CATARINA263

Gustavo Soares de Souza Lima

Lucas Paes Koch

AUTOS N.0002351-04.2023.8.24.0710.269

Relatora: Dra. Marta Elizabeth Deligdisch

AUTOS N.0013399-91.2022.8.24.0710.273

Relatora: Dra. Marta Elizabeth Deligdisch

AUTOS N.0030462-95.2023.8.24.0710.277

Relator: Dr. Gustavo Soares de Souza Lima

PROVIMENTO CNJ N. 81/2018 E O PAPEL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS: A EXPERIÊNCIA CATARINENSE NA IMPLEMENTAÇÃO DA RENDA MÍNIMA

Rafael Maas dos Anjos¹

Rubens Schulz²

INTRODUÇÃO

Em meios às dificuldades do sistema de justiça típico, notadamente pelo acerbado número de ações judiciais que integram a rotina de magistrados e servidores do Poder Judiciário, faz-se necessário pensar em alternativas para o enfrentamento de litígios e alcance da paz social.

O atual contexto jurídico-social, portanto, exige da ciência do direito alternativa que não se fixe tão somente na solução meramente jurídica do conflito, mediante a prolação de sentença impositiva que oferece solução formal dada por um Estado Juiz assoberbado e com limitações materiais para cumprir o seu importante mister. É preciso compreender melhor o conflito e então se buscar outras vias de solução para os problemas que atualmente são encaminhados para a via judicial.

Contextualizando, as serventias extrajudiciais apresentam-se como *locus* habilitado e qualificado para se somar ao sistema judicial na busca por resposta efetivas, sendo opção de caminho alternativo para a resolução célere de conflitos.

A atividade extrajudicial no Brasil, não há dúvidas, tem sido cada vez mais alçada a um papel de protagonismo em sua missão de garantir segurança, autenticidade, publicidade e eficácia nas soluções para problemas

1 Pós-doutorando. Mestre e Doutor em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí e pela Universidade de Alicante, Espanha. Especialista em Direito e Gestão Judiciária pela Academia Judicial do Tribunal de Justiça de Santa Catarina e em Direito Material e Processual Civil pelo Complexo de Ensino Superior de Santa Catarina. Graduado em Direito pela Universidade do Vale do Itajaí. Juiz de Direito desde 2005 e Juiz-Corregedor do Núcleo IV (Extrajudicial) do Tribunal de Justiça de Santa Catarina desde 2020. E-mail: rafamaas@gmail.com.

2 Graduado em Direito. Ingressou na magistratura catarinense em 1992. No ano de 1994 foi promovido ao cargo de Juiz de Direito e julgou nas comarcas de São José do Cedro, Xanxerê, Chapecó e Blumenau. Em 2013 passou a exercer as funções do cargo de Juiz de Direito de Segundo Grau. No ano de 2017 foi promovido ao cargo de Desembargador. No ano de 2022 passou a exercer a função de Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, onde permanece até o presente momento. E-mail: rs4551@tjsc.jus.br.

do cotidiano, apresentando-se como caminho alternativo para a busca da pacificação social.

Nesse rumo, para melhor servir à comunidade, é necessário que as unidades extraforenses observem os comandos normativos exarados pelo Conselho Nacional de Justiça e pelas Corregedorias dos Tribunais. Para atenderem aos requisitos legais e normativos, notadamente por se tratarem de atividade dinâmica e em constante mutação para acompanhar a evolução social, a atuação de notários e registradores impõe a realização de investimentos. Sem o direcionamento de recursos para melhorar a atividade extrajudicial, não há condições plenas para o enfrentamento das mazelas que integram o dia a dia dos cidadãos brasileiros.

Entrementes, nem todas as serventias possuem condições financeiras de realizar os investimentos necessários para melhor atender à comunidade. Adquirir equipamentos eletrônicos, contratar colaboradores, equipar a serventia com mobiliário, resguardar a segurança, cuidar de arquivos físicos e virtuais; enfim, existe uma série de atividades e obrigações que exigem recursos de considerável monta para se oferecer boa prestação ao usuário do extrajudicial. O que fazer?

O presente texto, portanto, tem por escopo compartilhar a experiência catarinense na construção de um sistema de renda mínima eficiente, com segurança jurídica e supremacia do interesse público, capaz de estimular a presença de delegatários em todas as serventias extrajudiciais, bem como oferecer alternativa que oportunize condições para os necessários investimentos a fim de melhor servir aos usuários do sistema extrajudicial barriga-verde.

1. A ATIVIDADE EXTRAJUDICIAL E A RENDA MÍNIMA

O artigo 236 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/88)³ estipula que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por meio de delegação do Poder Público.

A história associada aos serviços registraes e de notas se contrapõe às

3 BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaoconsolidado.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024. “Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. § 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. § 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. § 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses”.

necessidades de dinamismo social e econômico em tempos de tecnologias emergentes e inteligência artificial. Em um período em que a prestação extrajudicial vem sendo alçada a um papel de protagonismo social cada vez maior, exigem-se serviços mais céleres e de fácil acesso, que emanem publicidade e garantam segurança jurídica com exatidão sem precedentes.

Os serviços notariais e registrais não são “um fim em si mesmo”. Devem evoluir e acompanhar o dinamismo das mudanças sociais e da própria vida pós-moderna. Ora, a atuação extrajudicial tem contribuído para a evolução do ordenamento jurídico e o desenvolvimento econômico dos estados modernos, sendo que no Brasil apresentam-se como fonte de dados confiável e como alternativa para entrega de atuação jurídica.⁴

Da dedicação de grandes operadores do direito com protagonismo na entrega da paz social,⁵ construiu-se, ao longo da história, um cenário onde os serviços extraforenses prosperaram, com importante estímulo às relações sociais e ao desenvolvimento do mercado, criando-se ambiente negocial pacificado, com relações sociais estabilizadas e capazes de fomentar desenvolvimento econômico saudável, desconhecendo-se, por exemplo, dificuldades na cobrança de dívidas, na escrituração de negócios jurídicos ou crises imobiliárias voltadas às garantias, as quais, em outros rincões e em dias não tão distantes, abalaram as estruturas econômicas de vários países.⁶

A Lei n. 8.935/94⁷ – Lei dos Cartórios – , que regulamenta o art. 236 da CRFB/88, define, em seu artigo 1º, os serviços notariais e de registro como aqueles de organização técnica e administrativa destinados a assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

O art. 4º da referida Lei dos Cartórios⁸ estabelece que os serviços de notas e protestos devem ser prestados de maneira eficiente e adequada, com localização acessível ao público, considerando as particularidades locais.

4 DIP, Ricardo. **Registro de imóveis**: princípios. Tomo III. São Paulo: Editorial Lepando, 2019. p. 259.

5 CASTÁN TOBAÑES, José. **Función notarial y elaboración notarial des derecho**. Madrid: Instituto Editorial Reus, 1946. p. 141.

6 CINTRA, Marcos Antonio Macedo; FARHI, Maryse. **A crise financeira e o global shadow banking system**. 2008. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/nec/a/LmpCkTY8sQxXq5Fp4MxQDPz/>>. Acesso em: 21 jul. 2023.

7 BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024. “Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

8 *Ibid.*, “Art. 4º Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos”.

Questão relevante fixada em lei é aquela que aponta para a obrigatoriedade de que em cada sede municipal haja, no mínimo, um registrador civil das pessoas naturais, sendo que, em municípios extensos, pode haver um em cada sede distrital, conforme §§ 2º e 3º do artigo 44 da Lei n. 8.935/94, *verbis*:

Art. 44. Verificada a absoluta impossibilidade de se prover, através de concurso público, a titularidade de serviço notarial ou de registro, por desinteresse ou inexistência de candidatos, o juízo competente proporá à autoridade competente a extinção do serviço e a anexação de suas atribuições ao serviço da mesma natureza mais próximo ou àquele localizado na sede do respectivo Município ou de Município contíguo.

(...)

§ 2º. Em cada sede municipal haverá no mínimo um registrador civil de pessoas naturais.

§ 3º. Nos municípios de significativa extensão territorial, a juízo do respectivo Estado, cada sede distrital disporá no mínimo um registrador civil das pessoas naturais.⁹

Ocorre que nem toda serventia extrajudicial percebe receita suficiente para despertar o interesse de candidatos à delegação em concurso público. A solução legislativa de extinção do serviço e respectiva anexação a outro de mesma natureza não abrange, portanto, os Ofícios de Registro Civil das Pessoas Naturais, porquanto existe determinação expressa para que haja ao menos um registrador dessa especialidade em cada sede municipal e, no caso de municípios com significativa extensão territorial, em cada sede distrital.

Com efeito, cabe relatar que encontrar pessoas dispostas a assumir a titularidade de uma serventia em localidade distante não é tarefa fácil. É preciso oferecer boas condições de trabalho e de vivência. Santa Catarina é um estado pródigo e com muitos atrativos naturais, culturais e sociais. Contudo, tais predicados auxiliam, mas não são suficientes para garantir a presença de um delegatário em todas as serventias catarinenses.

Via de regra, serventias deficitárias não são boas opções para candidatos aprovados nos concursos públicos. Parte da justificativa para um elevado número de serventias vagas é justamente a baixa atratividade das unidades pelo déficit de receita arrecadada em localidades e municípios pequenos e distantes. Sem recursos e sem interessados em assumir

9 BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994.

a titularidade, verifica-se uma maior dificuldade na prestação do serviço extrajudicial nas serventias espalhadas nos mais distantes rincões dos entes da federação.

Com o propósito de dar cumprimento ao comando normativo do ínclito Conselho Nacional de Justiça, bem como para suprir a carência da atratividade das pequenas serventias, as gestões 2020-2022 e 2022-2024 da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina desenvolveram estudos para concretizar a renda mínima para as unidades extraforenses deficitárias, em modelo tido por inovador na medida em que fixou possivelmente a melhor remuneração do Brasil a título de renda mínima, ao mesmo tempo em que estabeleceu contrapartidas aqueles que se habilitarem ao benefício.

A renda mínima em Santa Catarina restou finalmente consolidada, assegurando-se, por meio do pagamento mensal ao delegatário ou interino que exerce a titularidade da serventia de Registro de Pessoas Naturais, o valor necessário para que a receita do serviço registral e notarial atinja o valor mínimo estipulado por ato próprio do Tribunal.

2. LEI COMPLEMENTAR ESTADUAL N. 806/2022: A RENDA MÍNIMA EM SANTA CATARINA

Por regra, os serviços extrajudiciais são delegados a pessoas aprovadas em concurso público ou contempladas pelas disposições constitucionais transitórias. A serventia, portanto, é considerada provida nestas hipóteses, tendo então como responsável um titular, que é remunerado por meio da percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia, na forma do art. 28 da Lei n. 8.935/1994.¹⁰

Além do titular, podem ser responsáveis por serventias extrajudiciais os interinos e os interventores. O interino atua como preposto do Estado delegante na ausência do titular. O interventor é designado temporariamente nos casos de afastamento do titular para a apuração de faltas disciplinares, nos termos do art. 36 da Lei n. 8.935/94.¹¹

10 BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. “Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei”.

11 *Ibid.*, “Art. 36. Quando, para a apuração de faltas imputadas a notários ou a oficiais de registro, for necessário o afastamento do titular do serviço, poderá ele ser suspenso, preventivamente, pelo prazo de noventa dias, prorrogável por mais trinta”.

A Lei n. 8.935/94, a propósito, em seu art. 5º estabelece diversas especialidades nos serviços notariais e de registro, como Tabelionato de Notas, Tabelionato e Ofício de Registro de Contratos Marítimos, Tabelionato de Protesto de Títulos, Ofício de Registro de Imóveis, Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas, Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, e Ofício de Registro de Distribuição.¹²

A Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina (CGFE/SC), regulamentou essas especialidades por meio do atual e novel Código de Normas do Extrajudicial (Provimento CGJE/SC n. 34/2023),¹³ tratando em seu art. 211 de “serviços notariais e de registro” e “serventias” como sinônimos e apontando a seguinte classificação: Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto, Ofício de Registro de Imóveis, Ofício de Registros Cíveis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, Ofício de Registros Cíveis das Pessoas Jurídicas; Ofício de Registro de Títulos e Documentos; Escritania de Paz e Ofício de Distribuição.

Em resumo, o Poder Judiciário barriga-verde não contemplou em seu Código de Normas do Extrajudicial o tabelionato e o ofício de registro de contratos marítimos, mas disciplinou as escritanias de paz, as quais, muito embora ausentes na legislação federal, representam, na verdade, uma fusão dos serviços de tabelionato de notas e registro civil das pessoas naturais com a finalidade de trazer atratividade e, por conseguinte, bons quadros às serventias espalhadas nos mais diversos rincões das terras catarinenses, ofertando capilaridade no atendimento do usuário do serviço extrajudicial.

Veja-se que, atualmente, Santa Catarina possui 578 serventias instaladas. Destas, aproximadamente 250 serventias estão vagas. O número de serventias vagas é dinâmico e constantemente sofre alterações, por razões variadas: aposentadorias, morte, aprovação em concursos de outros estados, perda de delegação. Porém, importante registrar que a razão talvez mais comum para um elevado número de serventias vagas é a recorrência

12 BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. “Art. 5º Os titulares de serviços notariais e de registro são os: I – tabeliães de notas; II – tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos; III – tabeliães de protesto de títulos; IV – oficiais de registro de imóveis; V – oficiais de registro de títulos e documentos e cíveis das pessoas jurídicas; VI – oficiais de registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas; VII – oficiais de registro de distribuição”.

13 TJSC. **Provimento n. 34, de 31 de outubro de 2023**. Aprova a revisão e a consolidação das disposições afetas ao foro extraforense e institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial. Disponível em: <<https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=41&cdDocumento=183492&cdCategoria=103&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&prox=>>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

do não provimento de algumas serventias em sucessivos concursos públicos pela baixa atratividade, ou seja, por se tratar de serventia situada em localidade distante, pequena e, principalmente, com baixa receita.

Tal realidade não é exclusividade catarinense, repetindo-se nos demais estados da federação. Para sanar tal carência, o ínclito Conselho Nacional de Justiça normatizou solução para o tema, denominada renda mínima. O Provimento CNJ n. 81,¹⁴ de 6 de dezembro de 2018, determinou aos tribunais de todo o país que estabeleçam uma renda mínima para os registradores de pessoas naturais, a fim de garantir a continuidade do serviço registral nos municípios e distritos dos estados.

Tal diploma normativo, em seu art. 2º, determina que os Tribunais de Justiça precisam fixar uma “renda mínima para os registradores de pessoas naturais com a finalidade de garantir a presença do respectivo serviço registral” em todos os municípios, seja em sua sede, seja nos distritos de cidades com significativa extensão territorial, conforme consideração do poder delegante.

Até a sua implementação, vigorava em solo barriga-verde o art. 14 da Lei Complementar estadual n. 175/1998, *verbis*:

Art. 14. Será repassada, além do ressarcimento pelos atos gratuitos, ajuda de custo mensal:

I – no valor de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais), para as Escrivanias de Paz localizadas nos municípios considerados Comarcas Não-Instaladas ou em distritos de Comarcas de Entrância Inicial;

II – no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), para o Registro Civil localizado na sede de Comarcas de Entrância Inicial; e

III – no valor de R\$ 700,00 (setecentos reais), para as Escrivanias de Paz localizadas em distritos de municípios que sejam sede de Comarca de Entrância Final e Especial, e que adquiriram, no ano anterior, número de Selos de Fiscalização inferior a 50% (cinquenta por cento) do adquirido pelo Registro Civil da respectiva sede.

§ 1º O benefício previsto neste artigo advirá da receita obtida com os Selos de Fiscalização e será devido a partir de 1º de janeiro de 2009, cabendo ao Conselho da Magistratura a adoção de critérios para o procedimento e a segurança do repasse.

14 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 81, de 06/12/2018**. Dispõe sobre a Renda Mínima do Registrador Civil de Pessoas Naturais. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2773>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

§ 2º Quando houver alteração da tabela de emolumentos, a ajuda de custo sofrerá as alterações dentro do percentual alterado.¹⁵

Referida lei estadual, como se vê, previa uma ajuda de custo para auxílio na gestão de serventias de menor porte. Contudo, tal ajuda, além de não atender ao comando normativo nacional, gerava algumas distorções, pois o valor era pago indistintamente, em valor arbitrado sem base em estudo adequado e independentemente da arrecadação da serventia, não havendo exigências de contrapartida para o devido recebimento.

Foi um relatório do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina que ofereceu as bases para a definição da renda mínima catarinense. O órgão de contas, em competente estudo, verificou que 264 serventias catarinenses recebiam ajuda de custo em 2015. Em 2016 o número de serventias que recebiam ajuda de custo aumentou para 270.

A lógica para a implementação da ajuda de custo foi fixar um valor por lei estadual – a citada Lei Complementar estadual n. 175/1998 – para auxiliar serventias tidas por deficitárias a incrementar sua receita, a fim de que pudessem ofertar um serviço melhor para a comunidade onde sediadas. Tal benefício previsto provinha da receita obtida com os selos de fiscalização.

No referido estudo do Tribunal de Contas do Estado revelou-se que, no ano de 2018, para oferecer um serviço mínimo à população, uma serventia extrajudicial necessitaria de uma receita mínima mensal de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais).

A junção da realidade apontada no referido estudo do órgão de contas com os comandos insculpidos no normativo nacional referendou o processo de criação da renda mínima em Santa Catarina. Foram necessários estudos e ajustes a fim de consolidar o instituto em território estadual.

Os estudos e encaminhamentos administrativos no âmbito do Tribunal de Justiça culminaram na edição da Lei Complementar estadual n. 806/2022,¹⁶ que revogou o art. 14 da Lei Complementar estadual n.

15 SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 175, de 28 de dezembro de 1998**. Regula, no âmbito estadual, a gratuidade determinada pela Lei Federal nº 9.534/97, do registro civil de nascimento e óbito e da primeira certidão relativa a tais atos, ou das demais certidões em favor de pessoas reconhecidamente pobres, pelos Ofícios de Registros Civil não oficializados, institui o Selo de Fiscalização e dá outras providências. Disponível em: <http://leis.alesec.sc.gov.br/html/1998/175_1998_Lei_complementar.html>. Acesso em: 02 jan. 2024.

16 SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 806, de 21 de dezembro de 2022**. Institui o Programa Renda Mínima aos Ofícios com Competência em Registro Civil das Pessoas Naturais do Estado de Santa Catarina e adota outras providências. Disponível em: <http://leis.alesec.sc.gov.br/html/2022/806_2022_Lei_complementar.html#:~:text=1%C2%BA%20Fica%20institui%C3%ADdo%20o%20Programa,Munic%C3%AD>

175/1998 e deu plena efetividade ao Provimento CNJ n. 81/2018, criando em Santa Catarina o Programa Renda Mínima, com o objetivo de garantir a presença do serviço registral de pessoas naturais nos locais determinados pela lei, com oferta de qualidade ao usuário do extrajudicial e com estrutura mínima para seu funcionamento, bem como de modo a tornar tais serventias interessantes aos candidatos à delegação em concurso público, assim como a interinos e interventores.

Nesse sentido, fará jus ao benefício a serventia de registro civil das pessoas naturais que for considerada deficitária segundo os parâmetros estabelecidos pela lei. Além disso, a nova legislação deixou a cargo do Conselho da Magistratura definir os critérios para o funcionamento do Programa Renda Mínima (LCe n. 806/2022, art. 5º).¹⁷

De plano, importa salientar que, muito embora a LCe n. 806/2022 tenha previsto em seu art. 4º que o benefício “[...] será financiado pela receita das vendas do Selo de Fiscalização [...]”,¹⁸ verifica-se que, com a entrada em vigor da Lei Complementar estadual n. 807/2022,¹⁹ a qual trata do Fundo de Reparcelamento da Justiça (FRJ) e da aplicação do Selo de Fiscalização, a dinâmica de fiscalização mudou e se modernizou, sendo que atualmente os selos podem ser solicitados sem custo pelas serventias extrajudiciais.

Não obstante a solicitação sem custo dos selos, a LCe n. 807/2022 alterou a Lei Complementar estadual n. 188/1999,²⁰ prevendo que parte do valor do FRJ será destinado ao “[...] pagamento de ajuda de custo ou do equivalente às serventias deficitárias com competência em registro civil das pessoas naturais [...]” (art. 2º, IV, da LCe n. 188/1999 com redação dada pela LCe n. 806/2022). Portanto, o Programa Renda Mínima será financiado por intermédio de recursos oriundos do Fundo de Reparcelamento da Justiça, nos parâmetros previstos na LCe n. 188/1999.

pios%20com%20significativa%20extens%C3%A3o%20territorial>. Acesso em 02: jan. 2024.

17 *Ibid.*, “Art. 5º Compete ao Conselho da Magistratura definir os critérios para o funcionamento do Programa Renda Mínima”.

18 SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 806, de 21 de dezembro de 2022**. “Art. 4º O benefício previsto nesta Lei Complementar será financiado pela receita das vendas do Selo de Fiscalização e não poderá exceder a previsão orçamentária designada para essa finalidade”.

19 SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 807, de 21 de dezembro de 2022**. Simplifica e desburocratiza a apuração e a arrecadação do Fundo de Reparcelamento da Justiça (FRJ) incidente sobre os atos praticados pelas serventias notariais e de registro do Estado de Santa Catarina, a aplicação do Selo de Fiscalização, e adota outras providências. Disponível em: <http://leis.alesc.sc.gov.br/html/2022/807_2022_lei_complementar.html>. Acesso em: 02 jan. 2024.

20 SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 188, de 30 de dezembro de 1999**. Dispõe sobre o Fundo de Reparcelamento da Justiça – FRJ e adota outras providências. Disponível em: <http://leis.alesc.sc.gov.br/html/1999/188_1999_Lei_complementar.html>. Acesso em: 02 jan. 2024.

Outrossim, cumpre por imperioso registrar que o Programa Renda Mínima teve como primeiro mês de referência julho/2023, com benefício pago no mês subsequente – agosto/2023, na forma do art. 2º, § 2º da LCe n. 806/2022.

3. RENDA MÍNIMA EM SANTA CATARINA: COMPARTILHANDO EXPERIÊNCIAS

A implementação da renda mínima no Estado de Santa Catarina atendeu a importantes anseios do Poder Judiciário, da classe extrajudicial e da sociedade catarinense, permitindo-se, a um só tempo, dar efetivo cumprimento ao Provimento CNJ n. 81/2018, efetivar uma melhor condição de gestão de serventias extrajudiciais deficitárias e permitindo a entrega de um serviço registral – e reflexamente notarial – de excelência aos usuários do serviço extrajudicial barriga-verde.

O programa de renda mínima dos ofícios de registro civil das pessoas naturais consiste num mecanismo indispensável à prestação regular e padronizada das atividades registrais mais intimamente ligadas ao pleno exercício da cidadania, afinal, as estruturas socioeconômicas regionais são heterogêneas e podem impor certas restrições financeiras ao desempenho adequado dos serviços à população catarinense.

Melhor dizendo, a renda mínima em Santa Catarina representa a garantia de que nenhuma serventia de registro civil catarinense terá receita bruta mensal abaixo do valor determinado em lei. Tais observações explicitam a natureza do compromisso público da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial e do próprio Poder Judiciário em propor um modelo de renda mínima capaz de desembaraçar financeiramente os serviços catarinenses de registro civil de pessoas naturais.

Na consecução dos objetivos legais e normativos, foram analisadas convergências e divergências que merecem registro, com a finalidade não só de adotar um método público e transparente das razões de convicção, mas também para consolidar neste texto as nuances da experiência catarinense de consolidação da renda mínima.

3.1. EXAME DAS SUGESTÕES DA ARPEN/SC

À época do estudo pela Corregedoria do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, a Associação dos Registradores Civis das Pessoas Naturais de

Santa Catarina (ARPEN/SC) apresentou algumas sugestões que mereceram atenção do competente órgão correicional para possibilitar a qualificação do programa de renda mínima.

Os pontos de confronto foram dois: a) a variável considerada no cálculo da renda mínima não deve ser a renda bruta da serventia, mas apenas o valor recebido a título de emolumentos relacionados à atividade de registro civil; e b) a correção monetária anual não deve ser fixada pelo Conselho da Magistratura, mas, sim, acontecer com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).

Passa-se à avaliação singular das divergências.

3.1.1. Variável de cálculo da renda mínima

Em manifestação, a ARPEN/SC argumentou que o Provimento CNJ n. 81/2018, em seu art. 1º, dispôs que a renda mínima deve ser calculada com base na diferença da receita bruta mensal advinda somente das atividades civis de pessoas naturais e o valor da quantia mínima mensal. Alegou que o objetivo seria promover a existência de uma estrutura econômica e financeira suficiente para permitir a prestação dos serviços civis de pessoas naturais, de maneira autônoma.

Em sua análise, a Corregedoria do Foro Extrajudicial catarinense destacou a legitimidade da preocupação da entidade de classe. Contudo, deixou de acolher a pretensão, destacando que, em Santa Catarina, há ofícios de registro civil de pessoas naturais cumulados com atividades de outras competências – como a notarial e a registral imobiliária –, sendo relevante considerar tal particularidade ao definir-se um programa de renda mínima.

Ademais, o Provimento CNJ n. 81/2018 estabeleceu, expressamente, em seu art. 2º, que a finalidade da renda mínima é “garantir a presença do respectivo serviço registral em toda sede municipal e nas sedes distritais dos municípios de significativa extensão territorial assim considerado pelo poder delegante”.²¹ Neste rumo, concluiu que a preocupação central da referida norma seria garantir a disponibilidade do registro civil a todos os brasileiros, ainda que acumulado a outros serviços extrajudiciais.

Indo além, registrou-se que a acumulação de competências consiste num

21 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 81, de 06/12/2018**. “Art. 2º Os Tribunais de Justiça devem estabelecer uma renda mínima para os registradores de pessoas naturais com a finalidade de garantir a presença do respectivo serviço registral em toda sede de municipal e nas sedes distritais dos municípios de significativa extensão territorial assim considerado pelo poder delegante”.

instrumento excepcional disponível na organização das serventias extrajudiciais justamente com a finalidade de garantir a sustentabilidade financeira dos serviços. A propósito, assim descreve o art. 26 da Lei n. 8.935/94:

Art. 26. Não são acumuláveis os serviços enumerados no art. 5º.

Parágrafo único. **Poderão, contudo, ser acumulados nos Municípios que não comportarem, em razão do volume dos serviços ou da receita, a instalação de mais de um dos serviços (grifou-se).**²²

Em outras palavras, a sustentabilidade dos serviços de registro civil das pessoas naturais é uma finalidade que pode – e deve – ser perseguida por múltiplos instrumentos institucionais. Assim, se a acumulação de competências consiste em mecanismo destinado a garantir a sustentabilidade financeira da serventia, mostra-se pouco recomendável limitar o pagamento da renda mínima a variáveis restritas à competência de registro civil. Do contrário, abre-se a possibilidade à desnaturação da decisão legislativa sobre a acumulação.

Certamente, isso não significa que a renda mínima não possa ser considerada como elemento adicional capaz de sugerir a desacumulação de ofícios de registro civil de pessoas naturais perante as demais competências. No entanto, esta avaliação demanda estudo minucioso e casuístico – o que, no Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), recai sobre a Comissão Permanente de Organização das Serventias Extrajudiciais (CPOSE), braço do Órgão Especial.

Assim, salvo melhor juízo, utilizar a renda bruta da serventia como base de cálculo, incluindo-se as verbas de competências acumuladas, é medida suficiente para alcançar a finalidade disposta no Provimento CNJ n. 81/2018, qual seja, de garantir a disponibilidade do serviço de registro de pessoas naturais à integralidade da população brasileira.

3.1.2. Correção monetária – INPC

A ARPEN/SC também requereu a fixação do INPC, como indexador legal para a correção monetária da renda mínima. Em tese, o pleito viola a competência do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça catarinense, que é o órgão competente para efetuar a atualização monetária do valor base da renda mínima.

A observação é relevante e merece melhor elucidação. Veja-se que o

22 BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994.

INPC é um índice de preço calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), possuindo como referência uma cesta de consumo representativa para famílias com renda de 1 (um) a 5 (cinco) salários mínimos.

Uma política administrativa e legislativa adequada pressupõe decisões fundamentadas em critérios claros e transparentes. Portanto, selecionar um índice como marcador de correção monetária demanda entender a necessidade e a adequação de certo indexador perante outros índices de preços. No presente caso, não ficaram claras as razões que sustentariam a disposição expressa do INPC como base de cálculo de atualização monetária em detrimento de outros índices (como o IPCA, IGPM, IGP-Fipe, etc.).

Não obstante, a previsão expressa de indexador também pode resultar em impasses institucionais importantes. Por exemplo, na hipótese de descontinuidade ou alteração do método de cálculo do índice pelo órgão competente, as legítimas pretensões de atualização monetária sofreriam impacto e encontrariam um cenário de instabilidade.

Outro elemento relevante é que toda opção legislativa por indexador específico acarreta um impacto orçamentário contra o qual o egrégio Tribunal de Justiça barriga-verde não possui instrumentos adequados para promover anteparo. Se houver uma mudança na base de cálculo de determinado indexador e/ou ocorrer um cenário econômico de aumento de preços dos produtos/serviços contemplados pelo índice, uma previsão legal expressa retiraria do Tribunal a possibilidade de controlar licitamente eventuais influxos sobre seu próprio orçamento.

Assim, mostrou-se recomendável submeter a atualização monetária a outros instrumentos de controle administrativo.

3.2. PROPOSTAS À RENDA MÍNIMA – ARPEN/SC

A ARPEN/SC apresentou outras duas propostas: a) o valor da renda mínima, em 2021, deve ser definido em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais); e b) o financiamento da renda mínima deve ser oriundo dos valores recolhidos pelos interinos a título de receita excedente, conforme o art. 3º, do Provimento CNJ n. 81/2018.²³ Passa-se a análise.

23 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 81, de 06/12/2018**. “Art. 3º Além de outras fontes de recursos, devem ser utilizadas para o pagamento da renda mínima a que se refere o artigo anterior, as receitas originadas do recolhimento, efetuado pelos interinos de qualquer serventia extrajudicial, aos tribunais ou aos respectivos fundos financeiros, relativamente aos valores excedentes a 90,25% do teto constitucional”.

3.2.1. Valor da renda mínima

Em sua manifestação, a ARPEN/SC argumentou que o valor dos custos mínimos de uma serventia extrajudicial ampliou-se substancialmente com o passar dos anos. Por exemplo, a realização de atividades de registro civil de pessoas naturais, na modalidade eletrônica, passou a ser intencionalmente implementada e demandada, sendo assim os custos de serviço de telefonia, de internet, de equipamentos de informática, de sistemas de informática, de assessoria em questões tecnológicas e de qualificação do delegatários extrajudiciais e dos seus prepostos aumentaram consideravelmente com o passar dos anos. Outro exemplo foi a edição, pelo colendo Conselho Nacional de Justiça, do Provimento n. 74, de 31 de julho de 2018,²⁴ que definiu os requisitos mínimos de tecnologia para cartórios, os quais também precisam ser incorporados aos custos mínimos das serventias extrajudiciais de registro civil de pessoas naturais.

Analisados os argumentos trazidos pela entidade de classe, estes mereceram especial consideração. De fato, eventual atualização financeira de valores precisa contemplar necessariamente as mudanças dos preços dos itens consumidos pelas serventias extrajudiciais – por exemplo, os equipamentos de informática, cujos componentes podem ser sensíveis à alteração cambial.

Indo além, a renda mínima consiste em programa cujo objetivo principal parece ser garantir a presença e a qualidade do registro das pessoas naturais em caráter amplo. Este objetivo, porém, não compreende apenas a capacidade de uma serventia arcar com suas despesas. É necessário, sobretudo, promover um cenário de estabilidade na prestação do serviço, sem rupturas constantes ou lideranças desinteressadas – e isso, em última instância, também passa pela concepção de atratividade financeira.

O delegatário é remunerado pelos emolumentos oriundos dos atos registraes praticados no exercício de uma função marcada por alta responsabilidade e, portanto, grandes riscos. Neste norte, assumir a condição de registrador sugere uma avaliação positiva sobre o binômio risco-retorno, ou seja, recomenda que os riscos inerentes à atividade valham as expectativas de recompensa financeira. A partir desta perspectiva, a renda mínima também possui a função de favorecer a escolha de eventual candidato

24 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 74, de 31/07/2018**. Dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil e dá outras providências. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2637>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

por uma serventia vaga. Em outras palavras, trata-se de um programa que contribui com a atratividade financeira dos ofícios de registro civil das pessoas naturais, que, no geral, correspondem aos serviços menos atrativos no âmbito registral e notarial.

Portanto, concluiu-se pela fixação de valor base superior ao próprio montante sugerido pela entidade de classe, à época de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), fixando-se com base na remuneração do cargo de Diretor Geral do quadro de servidores do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em quantia que hoje supera R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais).

3.2.2. Financiamento da renda mínima e receita excedente das serventias vagas

A ARPEN/SC requereu que o financiamento da renda mínima possua origem nos valores recolhidos a título de receita excedente das serventias vagas, a fim de que existam recursos econômicos suficientes e periódicos para seu adequado adimplemento mensal às delegatárias e aos delegatários extrajudiciais de registro civil de pessoas naturais que se enquadram nos requisitos para recebimento da renda mínima.

De fato, o Provimento CNJ n. 81/2018 define, em seu art. 3º:

Além de outras fontes de recursos, devem ser utilizadas para o pagamento da renda mínima a que se refere o artigo anterior, as receitas originadas do recolhimento, efetuado pelos interinos de qualquer serventia extrajudicial, aos tribunais ou aos respectivos fundos financeiros, relativamente aos valores excedentes a 90,25% do teto constitucional.²⁵

O trecho acima estabelece um mecanismo relevante à implementação da renda mínima em território nacional. Todavia, salvo melhor juízo, o dispositivo não possui eficácia imediata e, portanto, merece aplicação conforme as realidades institucionais locais. Explica-se.

As receitas e despesas públicas estão sujeitas a um regime jurídico específico, marcado por comandos legais inarredáveis, como, por exemplo, o princípio da legalidade. Isto significa que o Estado não poderá receber, pela via tributária, valores de obrigações sem previsão legal, nem poderá empenhar quantias sem autorização expressa em lei.

Nessa alheta, não há como aplicar-se, diretamente, a disposição supracitada. Antes, mostra-se necessária a prévia submissão de projeto de lei ao órgão legislativo estadual pela iniciativa deste Tribunal de Justiça – e, neste

25 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 81, de 06/12/2018.**

processo, é indispensável considerar a realidade institucional local à luz dos critérios de conveniência e de oportunidade.

Em Santa Catarina, a receita excedente das serventias vagas é direcionada ao Fundo de Reparcelamento da Justiça, regido pela Lei Estadual n. 8.067/1990.²⁶ Com origens diversas, os recursos do FRJ são aproveitados por diferentes instituições, tais como: Poder Judiciário, Ministério Público, as unidades prisionais e os estabelecimentos destinados a atendimento de política de proteção aos direitos da Criança e do Adolescente. Portanto, o emprego da receita excedente das serventias vagas na renda mínima deve considerar que tais receitas impactam não só no orçamento do Tribunal, mas também em outros órgãos de vital importância à sociedade catarinense.

No presente caso, salvo melhor juízo, a origem dos recursos da renda mínima deveria otimizar os benefícios do programa e minimizar os impactos orçamentários sobre o Tribunal de Justiça e sobre outras instituições. Em outras palavras, havendo alternativa segura e estável de financiamento do programa, mostrar-se-ia administrativamente recomendável adotar-se outra fonte de recursos que minimize os impactos institucionais e orçamentários respectivos.

Esse esforço institucional ganhou atenção da Corregedoria do Foro Extrajudicial e, em estudos preliminares, verificou-se a possibilidade de empregar os valores provenientes da venda de selos de fiscalização, sem limitar os patamares necessários de renda mínima ou prejudicar a capacidade de ressarcimento de atos gratuitos, conforme será abordado adiante.

3.3. PROPOSTA QUE CONSOLIDOU O PROGRAMA DE RENDA MÍNIMA

Para a fixação da proposta de programa de renda mínima aos escritórios catarinenses de registro civil de pessoas naturais, foram fixadas algumas questões cujas respostas auxiliaram na formatação da renda mínima barriga-verde.

3.3.1. Qual será o valor da renda mínima?

O Tribunal de Justiça e a Corregedoria do Foro Extrajudicial catarinenses firmaram o compromisso público de implementar a renda mínima como instrumento de desembaraço financeiro dos escritórios de registro civil

26 SANTA CATARINA. **Lei estadual n. 8.067, de 17 de setembro de 1990.** Cria o Fundo de Reparcelamento da Justiça – FRJ e dá outras providências. Disponível em: <<https://leisestaduais.com.br/sc/lei-ordinaria-n-8067-1990-santa-catarina-cria-o-fundo-de-reparcelamento-do-judiciario-frj-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

das pessoas naturais.

Partiu-se da sugestão da entidade de classe, que indicou a quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para figurar como renda mínima. Indo além, em fevereiro de 2019 o TCE/SC considerava deficitária a serventia com faturamento mensal bruto abaixo de R\$ 12.961,85 (doze mil, novecentos e sessenta e um reais e oitenta e cinco centavos). A título exemplificativo, essa quantia, corrigida pelo IGP-M, aproximava-se da sugestão trazida pela entidade de classe, qual seja, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Aparentemente, portanto, esta seria uma quantia legítima e proporcional apta a servir de horizonte ao programa.

Todavia, a fixação de valor específico expressamente em lei pode não representar a melhor alternativa de política legislativa e/ou institucional. Afinal, a alteração do valor base da renda mínima dependeria sempre de mudança legislativa e, portanto, de novo projeto de lei submetido a trâmite interno, no Tribunal, e externo, perante a Assembleia Legislativa. Neste sentido, na hipótese de urgência ou necessidade de estabelecer novo patamar base ao benefício, seriam estabelecidos procedimentos que, a princípio, poderiam acrescentar morosidade e insegurança à higidez do programa.

Assim, alternativamente, recomendou-se a equiparação da renda mínima à remuneração dos Diretores-Gerais do Tribunal de Justiça, valor previsto na Lei Complementar estadual n. 90/1993, excluída a gratificação de representação. A título de informação, esse valor, atualmente, alcança aproximadamente a quantia de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais).

Ao adotar essa proposta de vinculação a um padrão remuneratório, é dispensada a autorização anual para atualização monetária pelo Conselho da Magistratura, já que acompanhará os reajustes aplicados aos Diretores-Gerais deste Tribunal de Justiça, favorecendo o controle interno dos valores e privilegiando a qualificação do programa.

3.3.2. Quais ofícios serão beneficiados pelo programa?

O programa de renda mínima será devido às serventias que terminarem o mês com renda bruta abaixo da remuneração da Direção-Geral da Corte de Justiça catarinense.

Este modelo garante que nenhuma serventia catarinense com competência em registro civil trabalhe mensalmente com renda bruta inferior ao considerado legalmente necessário e relevante à garantia da prestação do serviço.

3.3.3. Como será auferida a renda bruta de cada ofício?

A renda bruta dos ofícios de registro de pessoas naturais consiste na soma das receitas oriundas dos emolumentos, do ressarcimento de atos gratuitos e do selo de fiscalização.

3.3.4. Qual será a frequência e a forma de pagamento?

A renda mínima é um programa de benefício mensal e funcionará como complemento à receita bruta dos serviços beneficiários, isto é, toda serventia com competência em registro civil que terminar o mês com receita bruta abaixo do valor-base receberá, a título de renda mínima, o complemento necessário.

Por exemplo, se uma serventia fechar o mês com uma receita bruta de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), este Tribunal de Justiça transferirá a diferença em relação ao valor-base – na hipótese, a renda mínima alcançaria a monta de R\$ 17.000,00, aproximadamente.

3.3.5. Qual será o impacto orçamentário?

Conforme exigem os art. 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal,²⁷ “a criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental” deve ser acompanhada da estimativa de impacto orçamentário-financeiro, nos seus primeiros três exercícios, e a declaração do ordenador de despesa de que há adequação orçamentária para sua implementação.

As definições indicadas acima possibilitam projetar possíveis cenários de impacto orçamentário para viabilizar mecanismos de financiamento seguros e estáveis. Em síntese, a renda mínima é um programa mensal que complementa a renda bruta da serventia até o valor paradigma, qual seja, a remuneração do Diretor-Geral do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

A partir destas informações, o impacto orçamentário pode ser projetado com base em dados disponíveis sobre os elementos integrantes da receita bruta da serventia, quais sejam: selo de fiscalização, ressarcimento de atos gratuitos e emolumentos.

Em levantamento realizado pela assessoria de informática do Poder Judiciário catarinense, foram simulados valores que seriam empenhados pelo

27 BRASIL. **Lei Complementar n. 101, de 04 de maio de 2000.** Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/civil_03/leis/lcp/lcp101.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

programa de renda mínima se ele estivesse em operação nos anos de 2018, 2019 e 2020. Em 2018, o Tribunal de Justiça catarinense incorreria em despesa de R\$ 16.316.826,14; em 2019, R\$ 11.901.911,61; e, em 2020, R\$ 10.475.248,56.

Esses dados informam uma relação (quase) inversamente proporcional entre a remuneração dos serviços via emolumentos e os valores empenhados em renda mínima. Por certo, isso é uma derivação do modelo complementar do benefício: quanto maior a contribuição dos emolumentos, maior será a receita bruta da serventia e, portanto, menor a quantia complementada pela renda mínima.

Outra inferência relevante permitida pelos dados é que, mesmo num ano atípico de pandemia do novo coronavírus (2020), houve uma aparente tendência de aumento na percepção de emolumentos pelos serviços notariais e registrais – atribuída, provavelmente, à nova Lei de Emolumentos de Santa Catarina e aos incentivos realizados pelo Governo Federal, tais como a injeção de recursos na economia pelo auxílio-emergencial e taxa básica de juros (Selic) reduzida.

Aliás, uma projeção de impacto orçamentário com nível de acurácia adequado exige atenção às variáveis que operaram no período selecionado de análise, para tentar, dentro das possibilidades, aproximar o cenário paradigma à realidade corrente. Ou seja, é necessário um esforço para estabelecer um horizonte de manutenção das condições objetivas de avaliação e de comparação – algo próximo à expressão latina *ceteris paribus* (todo o mais constante).

No presente caso, aparentemente, o período de 2020 apresentou maiores pontos de contato com a data do estudo – 2022. Isso porque foi em 2020 que entrou em vigência nova tabela de emolumentos, que qualificou a renda das serventias extrajudiciais. Tratou-se também de período marcado pela retração econômica da pandemia, que repercutiu fortemente na percepção de emolumentos das serventias nos momentos de maiores restrições sanitárias.

Ademais, a previsão orçamentária deve considerar cenários de incerteza e de insegurança, estruturando-se numa perspectiva prudencial. Assim, dada a relação inversamente proporcional supracitada, a renda mínima teria, em 2020, seu auge orçamentário – em decorrência da baixa percepção de emolumentos em certos períodos da pandemia.

Nesse sentido, mostrou-se adequado e seguro avaliar o impacto orçamentário da renda mínima em R\$ 10,5 milhões, dentro das estimativas

prudenciais observadas pelo Tribunal de Justiça catarinense. Porém, é bom que se diga, tal valor não se revela como o impacto orçamentário-financeiro a ser considerado, pois há compensação com redução de outra despesa já incorporada no orçamento do Selo de Fiscalização.

3.3.6. Qual será a fonte de financiamento?

Como recomenda a lei, a adequação orçamentária deve indicar a fonte de recurso que financiará a atividade estatal que se deseja criar, expandir ou aperfeiçoar. Uma das alternativas mencionadas no caso catarinense seria a receita oriunda do excedente remuneratórios dos interinos (art. 3º do Provimento CNJ n. 81/2018). Porém, é importante esclarecer que, na época a despesa com finalidade semelhante – ajuda de custo – era custeada pela receita do Selo de Fiscalização.

Dito isso, considerando que, na época, a previsão de despesas do Selo de Fiscalização para Ajuda de Custo aos cartórios deficitários era de R\$ 6,57 milhões, a implementação da Renda Mínima, que nada mais foi do que um aperfeiçoamento da antiga Ajuda de Custo catarinense, permitiu a utilização da dotação prevista para 2022 a fim de custear o novo programa. Com isso, o efetivo impacto orçamentário-financeiro para instituição da Renda Mínima à época foi de R\$ 3,93 milhões.

Verificou-se, ademais, que a diferença relativa ao incremento de despesa poderia ser custeada por meio da reserva para contingência mantida na fonte de recurso do Selo de Fiscalização, conforme indicado pela Diretoria de Orçamento e Finanças da Corte de Justiça catarinense.

Constatou-se, ademais, que a implementação da renda mínima não comprometeu o ressarcimento de atos gratuitos, que em Santa Catarina é repassado a todas as especialidades, tampouco abalou o financiamento das atividades correcionais da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

3.3.7. Quais serão os instrumentos de prevenção a riscos orçamentários?

Tomando emprestada a inteligência da Lei de Responsabilidade Fiscal,²⁸ art. 1º, § 1º: “a responsabilidade na gestão fiscal pressupõe a ação planejada e transparente, em que se previnem riscos e corrigem desvios capazes de afetar o equilíbrio das contas públicas (...)”. Neste rumo, as políticas administrativas responsáveis consideraram a criação de mecanismos

28 BRASIL. Lei Complementar n. 101, de 04 de maio de 2000.

de prevenção a riscos orçamentários e foram estabelecidos instrumentos para contingências que possibilitaram conservar a saudabilidade da fonte de financiamento sem prejudicar o pagamento da renda mínima.

Mostrou-se recomendável, no início do programa, definir um valor máximo, anual, ao pagamento da renda mínima. Este teto do programa poderia representar, no ano, 120% da previsão do impacto orçamentário. A partir destas premissas, chegou-se ao limite anual de R\$ 12.600.000,00 (doze milhões e seiscentos mil reais).

Esses valores partiram do cenário econômico potencialmente mais caótico e improdutivo da experiência mundial recente de pandemia. Portanto, foram valores que consideraram em sua definição não apenas uma repercussão fiscal, mas, sobretudo, fenômenos sociais, sanitários e econômicos de adversidade extrema – de peculiar raridade histórica.

Estabeleceu-se que, na hipótese remota de acionamento do limite prudencial, seria necessário adotar uma política de pagamento preferencial da renda mínima e do ressarcimento de atos gratuitos. Assim, no cenário hipotético de caos previsto, o pagamento deveria ocorrer sequencialmente, partindo-se das serventias que apresentassem menor receita bruta até o limite orçamentário.

Ademais, havendo conflito entre o pagamento da renda mínima e o ressarcimento de atos gratuitos, seria dada preferência ao pagamento da renda mínima em detrimento dos atos gratuitos praticados por serventias que não possuem competência em registro civil de pessoas naturais. A princípio, os objetivos da renda mínima pareceram justificar tratamento preferencial em casos extremos de restrição orçamentária. Afinal, os serviços de registro de pessoas naturais são considerados, legalmente, como ofícios da cidadania, e representam uma instância necessária ao exercício de diversas prerrogativas públicas na sociedade brasileira.

Na prática, importante destacar, até o momento não houve necessidade de nenhuma medida contingencial, tendo em vista que os valores arrecadados supriram as necessidades apontadas.

4. A NECESSÁRIA CONTRAPARTIDA PARA O RECEBIMENTO DA RENDA MÍNIMA EM SANTA CATARINA

A fim de conferir responsabilidade compartilhada, optou-se pela implementação da renda mínima em território catarinense com a fixação de

requisitos para habilitação no referido programa. Tais medidas procuraram determinar cenários de melhorias nos serviços locais, fomentando-se a construção de cenários de excelência por todo o estado barriga-verde.

4.1. DA SOLICITAÇÃO DE INGRESSO NO PROGRAMA RENDA MÍNIMA

Os interessados em participar do Programa Renda Mínima devem realizar cadastro de usuário externo no sistema SEI, por meio do link: https://sei.tjsc.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=usuario_externo_avisar_cadastro&id_orgao_acesso_externo=0, sendo necessário dispor de RG, CPF e comprovante de residência.

Para eventuais dúvidas, o interessado poderá consultar o Guia Prático do Usuário Externo e exposição realizada em *live* acessível no YouTube pelo link: <https://www.youtube.com/live/csk-RbLxNZE?feature=share&t=5042>, a partir do marco de 1h e 24min do vídeo.

Uma vez cadastrado como usuário externo, deverá o responsável pela serventia iniciar um processo administrativo (tipo de processo “Extrajudicial/Ajuda de Custo/Renda Mínima”), incluindo o pedido de ingresso no Programa Renda Mínima e instruindo o requerimento com documentos comprobatórios de atendimento dos requisitos exigidos em regulamento próprio, qual seja, o art. 4º da Resolução CM n. 9, de 10 de julho de 2023²⁹ (Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça de Santa Catarina).

Ressalta-se que, ao peticionar, o usuário externo já recebe acesso parcial ao processo para acompanhamento das futuras movimentações, podendo visualizar o conteúdo dos documentos peticionados e do recibo de protocolo.

4.2. COMPROVAÇÃO DA RECEITA BRUTA

Segundo o art. 3º da Lei Complementar estadual n. 806/2022, serão beneficiados pelo Programa Renda Mínima os Ofícios com Competência em Registro Civil das Pessoas Naturais que apresentem receita bruta mensal inferior à remuneração do cargo de Diretor-Geral do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

A receita bruta consiste, segundo disposto no § 1º do art. 2º do mesmo diploma legal, “na soma dos valores percebidos pela serventia a tí-

29 TJSC. **Resolução CM n. 9, de 10 de julho de 2023**. Regulamenta o Programa Renda Mínima aos Ofícios com Competência em Registro Civil das Pessoas Naturais do Estado de Santa Catarina. Disponível em: <<https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=183689&cdCategoria=1&q=&frase=renda%20m%EDnima&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

tulo de emolumentos, de ressarcimento de atos gratuitos e de venda de selos de fiscalização”.³⁰

Com a entrada em vigor da Lei Complementar estadual n. 807/2022, a qual trata do FRJ e da aplicação do Selo de Fiscalização, os selos podem ser solicitados sem custo pelas serventias extrajudiciais e a taxa do FRJ passa a ser cobrada à razão de 22,73% (vinte e dois inteiros e setenta e três centésimos por cento) sobre os emolumentos devidos pelo ato ou serviço notarial e de registro praticado.³¹

Assim, a receita bruta da serventia, atualmente, engloba emolumentos e ressarcimentos.

A informação referente ao valor mensal percebido a título de emolumentos pela serventia chegará ao Tribunal de Justiça de Santa Catarina por meio das informações do Selo de Fiscalização. Quanto ao valor referente ao ressarcimento de atos gratuitos, é o próprio TJSC quem o determina, de modo que também poderá extrair a informação. Desta forma, a comprovação dos valores atinentes aos emolumentos e ao ressarcimento poderá ser extraída diretamente pelo TJSC.

4.3. REQUISITOS

Foram fixados requisitos básicos para que a serventia extrajudicial participe do Programa Renda Mínima. Estes requisitos têm o objetivo de garantir que sejam cumpridos certos padrões de qualidade, alguns deles já esperados de qualquer serventia, e outros que, ante o caráter deficitário da receita, poderiam não ter possibilidade real de cumprimento pelo responsável. Como dito alhures, o objetivo foi definir critérios para o funcionamento do Programa Renda Mínima, auxiliando de um lado as serventias deficitárias, mas sem olvidar, de outro lado, pela entrega de serviço que também parta de um mínimo de excelência em atenção ao usuário do sistema extrajudicial.

30 SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 806, de 21 de dezembro de 2022**. “Art. 2º O Programa Renda Mínima consistirá no pagamento de benefício mensal às serventias de registro civil das pessoas naturais deficitárias e será calculado pela diferença entre a receita bruta do ofício com competência em registro civil e a remuneração-base do Diretor-Geral do Tribunal de Justiça, nos termos da Tabela de Vencimentos do Pessoal do Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina. § 1º Para fins do cálculo do benefício de que trata esta Lei Complementar, a receita bruta será apurada com base na soma dos valores percebidos pela serventia a título de emolumentos, de ressarcimento de atos gratuitos e de venda de selos de fiscalização”.

31 SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 807, de 21 de dezembro de 2022**. “Art. 2º O art. 3º-A da Lei nº 8.067, de 17 de setembro de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação: ‘Art. 3º-A. O Fundo de Reaparelhamento da Justiça (FRJ) integra o sistema de controle e fiscalização dos atos ou serviços notariais e de registro, e é constituído de recursos oriundos do cálculo incidente à razão de 22,73% (vinte e dois inteiros e setenta e três centésimos por cento) sobre os emolumentos devidos pelo ato ou serviço notarial e de registro praticado, sendo a eles acrescido”’.

Ressalta-se que a fixação de requisitos para o ingresso em programas de complementação da receita bruta das serventias extrajudiciais com competência em registro civil das pessoas naturais é prática também adotada em outros estados da federação, a exemplo do TJMA (art. 10 da Resolução GP n. 45/2020) e do TJPI (art. 7º da Resolução PJPI/TJPI/FERMOJUPI n. 12/2019).

A Resolução CM n. 9, de 10 de julho de 2023, foi o documento normativo que regulamentou o Programa Renda Mínima aos Ofícios com Competência em Registro Civil das Pessoas Naturais do Estado de Santa Catarina e, em seu art. 4º, fixou critérios para habilitação no referido programa.

Art. 4º Para fazer jus ao recebimento da complementação da renda mínima, o responsável pela serventia deverá:

I – manter o acervo da serventia atualizado perante a Central de Informações do Registro Civil (CRC) e, quando for o caso, perante a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC);

II – estar em dia com o envio da prestação de contas da serventia e com o recolhimento de eventual receita excedente, em caso de interinidade ou intervenção;

III – estar adimplente com o recolhimento da taxa do Fundo de Reparlamento da Justiça – FRJ;

IV – estar regular com a escrituração do Livro Diário Auxiliar da Receita e da Despesa previsto no Provimento n. 45, de 13 de maio de 2015, da Corregedoria Nacional de Justiça ou em outro que vier a substituí-lo;

V – ter preposto contratado;

VI – atender aos padrões mínimos de tecnologia da informação previstos no Provimento n. 74, de 31 de julho de 2018, da Corregedoria Nacional de Justiça;

VII – ter encarregado contratado, para fins de atendimento às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados; e

VIII – disponibilizar Ponto de Inclusão Digital (PID), conforme regulamentação do Conselho Nacional de Justiça.³²

Por fim, com o propósito de fiscalização do cumprimento dos requisitos, determinou-se a obrigação de atualização do Sistema de Correição

32 TJSC. **Resolução CM n. 9, de 10 de julho de 2023.** Regulamenta o Programa Renda Mínima aos Ofícios com Competência em Registro Civil das Pessoas Naturais do Estado de Santa Catarina. Disponível em: <<https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=183689&cdCategoria=1&q=&frase=renda%20m%EDnima&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&prox=>>>. Acesso em 02 jan. 2024.

Integrada (SCI), sistema interno utilizado pela Corregedoria do Foro Extrajudicial catarinense para conferência de informações relevantes sobre as serventias. Destarte, foram inseridas perguntas específicas atinentes a cada um dos requisitos tratados nesse parecer.

4.3.1. Acervo da serventia atualizado junto à Central de Informações do Registro Civil

O Provimento n. 46 de 2015 do Conselho Nacional de Justiça instituiu a Central de Informações de Registro Civil das Pessoas Naturais (CRC) e dispõe em seu art. 4º que a CRC *“será integrada por todos os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais do Brasil que deverão acessá-la para incluir dados específicos, nos termos deste Provimento, observados os requisitos fixados pela Arpen-Brasil”*.³³

No âmbito de Santa Catarina, a Corregedoria publicou o Provimento n. 11 de 30 de novembro de 2013, tratando do tema. Segundo o art. 2º, a Central de Informações de Registro Civil será integrada, obrigatoriamente, *“por todos os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais do Estado de Santa Catarina, que deverão efetuar carga e manter permanentemente atualizado o acervo, bem como acessá-lo para fornecer informações ao público, quando solicitadas”*.

Ainda, na forma do § 8º do art. 3º do mesmo provimento, ficou consignado que, a partir da entrada em operação da Central de Informações de Registro Civil, os oficiais de registro deverão *“efetuar a carga das informações na medida em que forem praticados os atos, de forma diária, sem prejuízo da rotina de cadastramento dos atos praticados antes da entrada em vigor do presente provimento, em procedimento definido neste ato normativo”*.

Para participação no Programa Renda Mínima, deverá o responsável pela serventia, portanto, demonstrar que mantém atualizadas as informações do acervo de sua serventia perante a Central de Informações de Registro Civil das Pessoas Naturais.

4.3.2. Acervo da serventia atualizado junto à Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados, em caso de acumulação com o serviço notarial

O Provimento n. 18 de 2012 do Conselho Nacional de Justiça instituiu a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), dispondo, em seu art. 3º, que a CENSEC será integrada, obrigatoriamente, por todos os Tabeliães de Notas e Oficiais de Registro que *“praticuem atos nota-*

33 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 46, de 16/06/2015**. Revoga o Provimento 38 de 25/07/2014 e dispõe sobre a Central de Informações de Registro Civil das Pessoas Naturais – CRC. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2509>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

*riais, os quais deverão acessar o Portal do CENSEC na internet para incluir dados específicos e emitir informações para cada um dos módulos acima citados, com observância dos procedimentos descritos neste provimento”.*³⁴

Os módulos operacionais são os dispostos no art. 2º: I – Registro Central de Testamentos On-Line; II – Central de Escrituras de Separações, Divórcios e Inventários (CESDI); III – Central de Escrituras e Procuраções (CEP); IV – Central Nacional de Sinal Público (CNSIP).

Para participação no Programa Renda Mínima, deverá o responsável pela serventia que cumule o serviço registral com o de notas, portanto, demonstrar que mantém atualizadas as informações do acervo de sua serventia perante a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC.

4.3.3. Regularidade com o envio da prestação de contas da serventia e recolhimento de receita excedente, nos casos de interinidade ou intervenção

Exceções à regra do comando da serventia extrajudicial por delegatário do serviço público, as figuras do interventor e do interino são imbuídas do dever de prestar contas mensalmente à Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial até o dia 15 do mês seguinte, com a especificação das receitas e despesas, porquanto administram verbas públicas.

Já a receita excedente será apurada depois do pagamento das despesas da serventia e da remuneração do interventor ou do interino, e deverá ser recolhida trimestralmente ao Poder Judiciário do Estado.

Desse modo, para os interventores e interinos que tenham a pretensão de ingressar no Programa Renda Mínima, é necessário que estejam em dia com o envio de suas prestações de contas e com o recolhimento de eventual receita excedente.

4.3.4. Adimplência com as obrigações do Fundo de Reparçamento da Justiça

Verifica-se pela Lei Complementar estadual n. 807/2022³⁵ (art. 15) que parte da receita advinda da taxa do FRJ é destinada justamente a subsidiar o Programa Renda Mínima, de modo que a adimplência com o recolhimento da taxa e demais obrigações a ela atinentes se mostra essencial para aferição de cabimento ou não da inclusão da serventia no rol das beneficiadas.

34 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 18, de 28/08/2012**. Dispõe sobre a instituição e funcionamento da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/1296>>. Acesso em 02 jan. 2024.

35 SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 807, de 21 de dezembro de 2022**.

4.3.5. Regularidade com a escrituração do Livro Diário Auxiliar de Registro de Receita e da Despesa (Provimento CNJ n. 45/2015)

Com a entrada em vigor da LCe n. 807/2022, a taxa do FRJ passou a ser cobrada à razão de 22,73% (vinte e dois inteiros e setenta e três centésimos por cento) sobre os emolumentos devidos pelo ato ou serviço notarial e de registro praticado.

A Resolução CM n. 2 de 13 de março de 2023 dispõe que o lançamento da taxa do FRJ será *“feito de ofício por sistema automatizado do PJSC com base nas informações transmitidas no selo de fiscalização”* (art. 10) e que a auditoria do recolhimento consistirá no confronto da apuração *“com o saldo total da escrituração das respectivas entradas e saídas no Livro Diário Auxiliar de Registro da Receita e da Despesa previsto no Provimento n. 45, de 13 de maio de 2015, do Conselho Nacional de Justiça ou em outro que vier a substituí-lo”* (art. 18).

Assim, ante a importância do Livro Diário Auxiliar de Registro da Receita e da Despesa, entende-se como imprescindível a exigência de regularidade da sua escrituração como critério de participação no Programa Renda Mínima.

4.3.6. Contratação de preposto

Pelo princípio da continuidade, a atividade de serviço público deverá desenvolver-se regularmente, sem interrupções. *“Dela derivam inúmeras consequências jurídicas, entre as quais a impossibilidade de suspensão dos serviços por parte da Administração ou do delegatário e a responsabilização civil do prestador do serviço em caso em falha”*.³⁶

Diante disso, a contratação de ao menos um preposto é medida interessante para garantir a continuidade e a qualificação do serviço público notarial e registral, razão pela qual julgou-se apropriado que a serventia participante do Programa Renda Mínima tenha pelo menos um preposto contratado.

4.3.7. Padrões mínimos de tecnologia da informação previstos no Provimento n. 74 de 2018 do Conselho Nacional de Justiça

O Provimento n. 74 de 2018 do ínclito Conselho Nacional de Justiça dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil.

36 FILHO, Marçal J. **Curso de direito administrativo**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. E-book. p. 432. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559645770/>>. Acesso em: 09 jun. 2023.

Considerando que, uma vez inserida no Programa Renda Mínima, a serventia beneficiada passará a integrar a categoria “Classe 2 – Serventias com arrecadação entre R\$ 100 mil e R\$ 500 mil por semestre”, deverá, como consequência lógica, atender aos requisitos mínimos estabelecidos pelo CNJ. São eles:

- Energia estável, rede elétrica devidamente aterrada e link de comunicação de dados mínimo de 4 megabits
- Endereço eletrônico (e-mail) da unidade para correspondência e acesso ao sistema Malote Digital
- Local técnico (CPD) isolado dos demais ambientes preferencialmente por estrutura física de alvenaria ou, na sua impossibilidade, por divisórias. Em ambos os casos, com possibilidade de controle de acesso (porta com chave) restrito aos funcionários da área técnica
- Local técnico com refrigeração compatível com a quantidade de equipamentos e metragem
- Unidade de alimentação ininterrupta (nobreak) compatível com os servidores instalados, com autonomia de pelo menos 30 minutos
- Dispositivo de armazenamento (*storage*), físico ou virtual
- Serviço de cópias de segurança na internet (backup em nuvem)
- Servidor com sistema de alta disponibilidade que permita a retomada do atendimento à população em até 15 minutos após eventual pane do servidor principal
- Impressoras e scanners (multifuncionais)
- Switch para a conexão de equipamentos internos
- Roteador para controlar conexões internas e externas
- Softwares licenciados para uso comercial
- Software antivírus e antissequestro
- Firewall
- Proxy
- Banco de dados
- Mão de obra: pelo menos 2 funcionários do cartório treinados na operação do sistema e das cópias de segurança ou empresa contratada que preste o serviço de manutenção técnica com suporte de pelo menos 2 pessoas.

Fixou-se, para o cumprimento da referida exigência, o prazo de 180

(cento e oitenta) dias após o início do recebimento dos valores pelo responsável pela serventia.

4.3.8. Contratação/nomeação de encarregado (Lei Geral de Proteção de Dados), nos termos do Provimento CNJ n. 134/2022

O Provimento n. 134 de 2022³⁷ da egrégia Corregedoria Nacional de Justiça estabeleceu medidas a serem adotadas pelas serventias extrajudiciais em âmbito nacional para o processo de adequação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

Referido normativo determina que, na implementação dos procedimentos de tratamento de dados, o responsável pela serventia deve, entre outras providências, nomear encarregado pela proteção de dados (art. 6º, inciso I).

Segundo a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei n. 13.079/2018), no art. 41, § 2º, as atividades do encarregado consistem em:

- I – aceitar reclamações e comunicações dos titulares, prestar esclarecimentos e adotar providências;
- II – receber comunicações da autoridade nacional e adotar providências;
- III – orientar os funcionários e os contratados da entidade a respeito das práticas a serem tomadas em relação à proteção de dados pessoais; e
- IV – executar as demais atribuições determinadas pelo controlador ou estabelecidas em normas complementares.³⁸

Na forma do referido art. 6º do Provimento n. 134 de 2022 da emérita Corregedoria Nacional, a serventia deve verificar *“o porte da sua serventia e classificá-la, de acordo com o Provimento n. 74, de 31 de julho de 2018, da Corregedoria Nacional de Justiça (Classe I, II ou III)”*. Deve ainda observar as regulamentações da *“Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), fazer a adequação à legislação de proteção de dados conforme o volume e a natureza dos dados tratados, e de forma proporcional à sua capacidade econômica e financeira para aporte e custeio de medidas técnicas e organizacionais [...]”*.³⁹

37 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 134, de 24/08/2022**. Estabelece medidas a serem adotadas pelas serventias extrajudiciais em âmbito nacional para o processo de adequação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1413072022082563_078373a0892.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2024.

38 BRASIL. **Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113709.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

39 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 134, de 24/08/2022**. Estabelece medidas a serem adotadas pelas serventias extrajudiciais em âmbito nacional para o processo de adequação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original141307202208256307837_3a0892.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2024.

Como dito no item 4.3.7, uma vez inserida no Programa Renda Mínima, a serventia beneficiada passará a integrar a categoria “Classe 2 – Serventias com arrecadação entre R\$ 100 mil e R\$ 500 mil por semestre”, e deverá, como consequência lógica, atender aos requisitos mínimos estabelecidos pelo CNJ.

No entanto, nos casos em que não seja possível nomeação e houver a necessidade de contratação de encarregado, fixou-se para o cumprimento da exigência um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após o início do recebimento dos valores pelo responsável pela serventia.

4.3.9. Ponto de inclusão digital – Recomendação CNJ n. 130/2022

O Conselho Nacional de Justiça, por intermédio da Recomendação n. 130 de 2022⁴⁰, instruiu os Tribunais sobre a instalação de Pontos de Inclusão Digital (PID) para maximizar o acesso à Justiça e resguardar os excluídos digitais.

Segundo o CNJ, considera-se Ponto de Inclusão Digital qualquer sala que permita, de forma adequada, *“a realização de atos processuais, principalmente depoimentos de partes, testemunhas e outros colaboradores da justiça, por sistema de videoconferência, bem como a realização de atendimento por meio do Balcão Virtual, instituído pela Resolução CNJ no 372/2021”* (art. 1º, § 1º).⁴¹

Além disso, sugere-se que os tribunais celebrem acordos de cooperação com os Ministérios Públicos, com as Defensorias Públicas, com as Procuradorias, com as Seccionais da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), com as polícias, com os municípios e com órgãos da Administração Pública Direta e Indireta, que se *“situem na área territorial de suas competências, para instalação de Pontos de Inclusão Digital (PID), logrando-se maximizar o acesso à Justiça e resguardar os excluídos digitais”* (art. 2º).⁴²

Ainda que as serventias extrajudiciais não estejam listadas acima, entendeu-se que as unidades extraforenses seriam excelentes lugares para pontos de inclusão digital em face da previsão contida na Lei n. 8.935/1994, em seu art. 44, §§ 2º e 3º, de que haja ao menos um registrador dessa especialidade em cada sede municipal e, no caso de municípios com significati-

40 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Recomendação n. 130, de 22/06/2022**. Recomenda aos tribunais a instalação de Pontos de Inclusão Digital (PID), para maximizar o acesso à Justiça e resguardar os excluídos digitais. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4614>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

41 *Ibid.*

42 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Recomendação n. 130, de 22/06/2022**.

va extensão territorial, em cada sede distrital.⁴³

No entanto, tendo em vista os critérios estabelecidos pelo CNJ para a estrutura básica dos Pontos de Inclusão Digital, concedeu-se ao responsável pela serventia prazo para sua instalação ou, após decorrido este último, oportunidade de justificar eventual impossibilidade de fazê-lo.

Finaliza-se aqui a apresentação da experiência catarinense com a renda mínima, salientando-se que no final de 2023 havia 109 (cento e nove) serventias beneficiadas com o programa.⁴⁴

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Finalizando este breve texto com recortes da experiência catarinense em matéria de renda mínima, oferece-se pontualmente pontos destacados da importância do referido instituto para o Poder Judiciário, para o sistema extrajudicial e para a sociedade:

- a) acesso a serviços essenciais: garante que serviços fundamentais de registro e notariais estejam disponíveis para a população, especialmente em regiões remotas.
- b) qualidade do serviço: assegura que os cartórios possam manter um padrão de qualidade nos serviços oferecidos, mesmo que não tenham uma receita autossuficiente.
- c) continuidade do serviço público: proporciona a continuidade dos serviços públicos essenciais, evitando a descontinuidade devido a dificuldades financeiras e facultando a extensão de outras atividades por meio do conceito de cartórios de cidadania e com a possibilidade de espaço para cumprimento de outras obrigações legais pelos usuários dos serviços.
- d) promoção da igualdade: contribui para a igualdade de acesso aos serviços registrares e notariais, independentemente da localização geográfica ou condições econômicas da região.
- e) estabilidade financeira: oferece uma base financeira estável para operações de serventias extrajudiciais, permitindo planejamento e investimentos a longo prazo.
- f) segurança jurídica: contribui para a manutenção da segurança jurídica

43 BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994.

44 TJSC. Renda Mínima atende 109 cartórios e TJSC assegura serviços à sociedade catarinense. Disponível em: <<https://www.tjsc.jus.br/web/imprensa/-/renda-minima-atende-109-cartorios-e-tjsc-assegura-servicos-a-sociedade-catarinense?redirect=%2F>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

na medida em que se reconhece os serviços notariais e de registro como de fundamental importância para o tráfego jurídico seguro.

Enfim, a renda mínima apresenta-se como instrumento vital para assegurar a eficácia e a acessibilidade dos serviços extrajudiciais, desempenhando papel essencial na administração da justiça e na vida civil da população.

Em Santa Catarina, ademais, o instituto contribui para a excelência dos serviços extrajudiciais aqui prestados, cuja reconhecimento nacional tem se confirmado por meio de premiações tradicionais entregues aos cartórios extraforenses, como o Prêmio de Qualidade Total da Anoreg/BR (PQTA), que tem reconhecido entre os cinco melhores cartórios do Brasil quatro serventias catarinenses: 1º Registro de Imóveis de Joinville, 1º Registro de Imóveis de Criciúma, 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Palhoça e 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Içara.

Esse reconhecimento revela a excelência dos serviços prestados em Santa Catarina pelo sistema extrajudicial, demonstrando que toda a ajuda institucional ofertada às serventias renova o compromisso de todos em prestar um serviço delegado de qualidade.

São essas as reflexões e a experiência que se compartilha neste singelo texto, certos de que cada vez mais os serviços extrajudiciais serão alçados ao merecido papel de protagonismo na construção de uma sociedade pacificada, harmônica, justa e solidária.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. **Lei Complementar n. 101, de 04 de maio de 2000**. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp101.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. **Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113709.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

CASTÁN TOBAÑES, José. **Función notarial y elaboración notarial des derecho**. Madrid: Instituto Editorial Reus, 1946.

CINTRA, Marcos Antonio Macedo; FARHI, Maryse. **A crise financeira e o global shadow banking system**. 2008. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/nec/a/LmpCkTY8s_QxXq5Fp4MxQDPz/>. Acesso em: 21 jul. 2023.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 18, de 28/08/2012**. Dispõe sobre a instituição e

funcionamento da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/1296>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 46, de 16/06/2015**. Revoga o Provimento 38 de 25/07/2014 e dispõe sobre a Central de Informações de Registro Civil das Pessoas Naturais – CRC. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2509>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 74, de 31/07/2018**. Dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil e dá outras providências. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2637>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 81, de 06/12/2018**. Dispõe sobre a Renda Mínima do Registrador Civil de Pessoas Naturais. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2773>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Recomendação n. 130, de 22/06/2022**. Recomenda aos tribunais a instalação de Pontos de Inclusão Digital (PID), para maximizar o acesso à Justiça e resguardar os excluídos digitais. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4614>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 134, de 24/08/2022**. Estabelece medidas a serem adotadas pelas serventias extrajudiciais em âmbito nacional para o processo de adequação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/files/original1413072022082563078373a0892.pdf>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

DIP, Ricardo. **Registro de imóveis: princípios**. Tomo III. São Paulo: Editorial Lepando, 2019.

FILHO, Marçal J. **Curso de direito administrativo**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. E-book. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559645770/>>. Acesso em: 09 jun. 2023.

SANTA CATARINA. **Lei estadual n. 8.067, de 17 de setembro de 1990**. Cria o Fundo de Reparcelamento da Justiça – FRJ e dá outras providências. Disponível em: <<https://leisest.aduais.com.br/sc/lei-ordinaria-n-8067-1990-santa-atarina-cria-o-fundo-de-reparcelamento-do-judiciario-frj-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 175, de 28 de dezembro de 1998**. Regula, no âmbito estadual, a gratuidade determinada pela Lei Federal nº 9.534/97, do registro civil de nascimento e óbito e da primeira certidão relativa a tais atos, ou das demais certidões em favor de pessoas reconhecidamente pobres, pelos Ofícios de Registros Civil não oficializados, institui o Selo de Fiscalização e dá outras providências. Disponível em: <http://leis.alesc.sc.gov.br/html/1998/175_1998_Lei_complementar.html>. Acesso em: 02 jan. 2024.

SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 188, de 30 de dezembro de 1999**. Dispõe sobre o Fundo de Reparcelamento da Justiça – FRJ e adota outras providências. Disponível em: <http://leis.alesc.sc.gov.br/html/1999/188_1999_Lei_complementar.html>. Acesso em: 02 jan. 2024.

SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 806, de 21 de dezembro de 2022**. Institui o Programa Renda Mínima aos Ofícios com Competência em Registro Civil das Pessoas Naturais do Estado de Santa Catarina e adota outras providências. Disponível em: <http://leis.alesc.sc.gov.br/html/2022/806_2022_lei_complementar.html#:~:text=1%C2%BA%20Fica%20institui%C3%ADdo%20o%20Programa,Munic%C3%ADpios%20com%20significativa%20extens%C3%A3o%20territorial>. Acesso em: 02 jan. 2024.

SANTA CATARINA. **Lei Complementar estadual n. 807, de 21 de dezembro de 2022**. Simplifica e desburocratiza a apuração e a arrecadação do Fundo de Reparcelamento da Justiça (FRJ) incidente sobre os atos praticados pelas serventias notariais e de registro do Estado de Santa Catarina, a aplicação do Selo de Fiscalização, e adota outras providências. Disponível em: <http://leis.alesc.sc.gov.br/html/2022/807_2022_lei_complementar.html>. Acesso em: 02 jan. 2024.

TJMA. **Resolução GP n. 45, de 03 de junho de 2023**. Dispõe sobre o valor, reajustes, requisitos de habilitação, fiscalização e a forma de repasse da complementação da renda mínima destinada às serventias extrajudiciais que prestam serviços de registro civil de pessoas naturais. Disponível em: <https://novogerenciador.tjma.jus.br/storage/arquivos/resolucoes2020/resolgp_452020compilada_05_06_2023_19_15_49.pdf>. Acesso em: 09 jan. 2024.

TJPI. **Resolução PJPI/TJPI/FERMOJUPI n. 12, de 23 de maio de 2019.** Dispõe sobre o valor, requisitos de habilitação e a forma de compensação dos atos gratuitos e complementação da receita bruta das serventias notariais e de registro no âmbito do Poder Judiciário do Estado do Piauí. Disponível em: <https://www.tjpi.jus.br/portaltjpi/wp-content/uploads/2019/05/Resolu%C3%A7%C3%83%C2%A7%C3%83%C2%A3o_FERMOJUPI_n%C3%82%C2%BA_12_de_2019_Compensa%C3%83%C2%A7%C3%83%C2%A3o_de_atos_gratuitos_e_Complementa%C3%83%C2%A7%C3%83%C2%A3o_de_receita1.pdf>. Acesso em: 09 jan. 2024.

TJSC. **Renda Mínima atende 109 cartórios e TJSC assegura serviços à sociedade catarinense.** Disponível em: <<https://www.tjsc.jus.br/web/imprensa/-/renda-minima-atende-109-cartorios-e-tjsc-assegura-servicos-a-sociedade-catarinense?redirect=%2F>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

TJSC. **Resolução CM n. 9, de 10 de julho de 2023.** Regulamenta o Programa Renda Mínima aos Ofícios com Competência em Registro Civil das Pessoas Naturais do Estado de Santa Catarina. Disponível em: <<https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=183689&cdCategoria=1&q=&frase=renda%20m%E9dima&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

TJSC. **Provimento n. 34, de 31 de outubro de 2023.** Aprova a revisão e a consolidação das disposições afetas ao foro extraforense e institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial. Disponível em: <<https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=41&cdDocumento=183492&cdCategoria=103&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

SEMANA NACIONAL DO REGISTRO CIVIL 2023: COMPARTILHANDO RESULTADOS DA EXPERIÊNCIA EM FLORIANÓPOLIS/SC

Rafael Maas dos Anjos¹

Maurício Farias Couto²

Lucas Nicholas dos Santos Souza³

INTRODUÇÃO

É cada vez mais flagrante e facilmente visualizável o número de indivíduos em situação de vulnerabilidade. Basta parar em uma esquina dos centros urbanos brasileiros para se perceber o elevado número de indivíduos que se apresentam como miseráveis, pedindo auxílio para sobrevivência.

Independentemente das razões que levam alguém ao desabrigo, fato é que muitos destes indivíduos necessitam regularizar a sua situação civil para eventual retorno a uma vida de dignidade. A privação de direitos fundamentais que decorre da ausência do registro de nascimento oficial ou do regular documento de identidade é inescandível. A ausência de registro ou identificação deixa as pessoas à margem da sociedade, impedindo a necessária individualização do cidadão perante o Estado e a sociedade, obstaculizando o regular exercício da cidadania.

É o ato de registro que permite o reconhecimento de alguém como sujeito de direitos, conferindo-lhe a capacidade de agir e atuar na sociedade. Por meio do registro, um indivíduo adquire um nome, sobrenome, nacionalidade e histórico familiar. Ao ser devidamente identificado, o cidadão pode participar plenamente da vida política, social e econômica de um país. Muito embora seja extremamente importante possuir documentos pessoais, forçoso se faz

1 Juiz de Direito e Juiz-Corregedor do Núcleo IV (extrajudicial) da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina. Pós-doutorando. Doutor e Mestre pela Universidade do Vale de Itajaí – UNIVALI, com dupla titulação pela Universidade de Alicante (Espanha). Email: anjos@tjsc.jus.br.

2 Assessor Correicional do Núcleo IV (extrajudicial) da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Especialista em Direito Notarial e Registral pelo Centro Universitário Internacional – UNINTER. Email: couto@tjsc.jus.br.

3 Assessor Correicional do Núcleo IV (extrajudicial) da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Mestrando em Linguística pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC. Email: lucasnicholas@tjsc.jus.br.

reconhecer que milhares de brasileiros não possuem registro ou identidade.

Reconhecendo este dilema social pós-moderno, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), com muita felicidade, editou o Provimento n. 140/2023,⁴ objetivando mobilizar as Justiças Estadual e Federal a erradicar o sub-registro civil de nascimento no país, bem como ampliar o acesso à documentação civil básica para todos os brasileiros, especialmente para a população socialmente vulnerável. Referido ato normativo determina que todos os anos os Tribunais de Justiça brasileiros realizem a “Semana Nacional do Registro Civil – Registre-se”, a fim de se alcançar a erradicação do sub-registro no país e promover o direito à identificação civil.

Foi a partir do comando do CNJ que em Florianópolis se realizou, no mês de maio do ano de 2023, a primeira “Semana Nacional do Registro Civil – Registre-se”, em experiência inédita e muito exitosa, oportunidade em que, por meio da mobilização de diversos segmentos da vida jurídica, política e social florianopolitana e catarinense, promoveram-se diversas ações voltadas para a identificação civil de pessoas em situação de rua, refugiados, entre outros vulneráveis, com resultados muito expressivos.

É sobre esta venturosa experiência no evento indicado que o presente texto procura compartilhar metodologia, estratégias e resultados obtidos.

Para tanto, este estudo utiliza o método fenomenológico aliado a uma pesquisa bibliográfica e com abordagem experimental e qualitativa, compartilhando os resultados verificados na realização de mutirão na “Semana Nacional do Registro Civil”.

Em arremate, salienta-se que este trabalho busca contribuir para a conscientização da importância do registro civil e seu papel na promoção da dignidade da pessoa humana e da inclusão social, sobretudo por meio de ações como a da Semana Nacional do Registro Civil.

1. REGISTRO CIVIL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

O advento da Constituição Federal da República Brasileira de 1988 (CFRB/88), desempenhou um papel crucial na evolução dos registros públicos ao estabelecer a gratuidade do registro civil de nascimento e da cer-

4 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 140, de 22/02/2023**. Estabelece, no âmbito do Poder Judiciário, o Programa de Enfrentamento ao Sub-registro Civil e de Ampliação ao Acesso à Documentação Básica por Pessoas Vulneráveis; institui a Semana Nacional de Registro Civil e dá outras providências. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/files/original2114002023022363f7d718d3b3d.pdf>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

tidão de óbito para os reconhecidamente pobres, como um direito fundamental previsto em seu artigo 5º, inciso LXXVI.⁵ Além disso, o artigo 236 da CFRB/88 concedeu aos notários e oficiais de registro a qualidade de delegatários do Poder Público,⁶ cabendo ao registrador civil a responsabilidade pelos atos de registro de nascimento.

Por outro lado, a CFRB/88 em seu artigo 1º, inciso III, estabelece como um dos fundamentos da República Federativa do Brasil, que se irradia por todo o ordenamento jurídico brasileiro, a dignidade da pessoa humana.⁷

A dignidade da pessoa humana passou a ser vista como uma garantia contra qualquer forma de desrespeito aos seres humanos. Como André Ramos Tavares observa,⁸ o Estado existe em função de todas as pessoas e não estas em função do Estado.

Para definir o conceito jurídico de dignidade da pessoa humana, é possível voltar à Immanuel Kant para destacar que o ser humano não pode ser usado como meio para os fins de outrem,⁹ mas deve ser sempre tratado como um fim em si mesmo. É necessário repudiar toda e qualquer forma de desumanização do indivíduo, sendo que a dignidade existe por meio da garantia de direitos individuais e coletivos para cada ser humano, como sujeito de direitos e não como um objeto utilizado para atender às necessidades de terceiros.

Conforme Moraes,¹⁰ a dignidade é um valor espiritual e moral inerente à pessoa, que se manifesta singularmente na autodeterminação consciente e responsável da própria vida e que traz consigo a pretensão ao respeito por parte das demais pessoas.

Embora o conceito de dignidade da pessoa humana seja abstrato, sua positivação nas Constituições é crucial para que seja aplicado como um princípio fundamental que orienta a atuação estatal. O Estado tem a responsabilidade de proteger e respeitar a dignidade das pessoas, e tal atuação

5 BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024. “Art. 5º (...). LXXVI – são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei: a) o registro civil de nascimento”.

6 *Ibid.*, “Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”.

7 *Ibid.*, “Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: (...) III – a dignidade da pessoa humana”.

8 TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. p. 442.

9 KANT, Immanuel. **Fundamentos da metafísica do costume**. Lisboa: Edições 70, 2007. p. 68.

10 MORAES, Alexandre de. **Direito constitucional**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2002. p. 16.

passa pela necessária e fundamental identificação civil.

A Lei n. 8.935/94¹¹ – Lei dos Cartórios – , que regulamenta o art. 236 da CFRB/88, define, em seu artigo 1º, os serviços notariais e de registro como aqueles de organização técnica e administrativa destinados a assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. O Código Civil (CC/02)¹² também tratou de questões fundamentais relacionadas aos registros públicos, incluindo o registro de nascimento, casamento e óbito, entre outros atos.

Atualmente, o ato de registrar o nascimento de uma criança em um cartório pode parecer trivial e uma prática arraigada à rotina da vida em sociedade. Contudo, nem sempre este ato de registro foi tão comum e ainda há lugares onde esta prática não é rotineira.

A inserção do registro civil laico na vida dos brasileiros ocorreu gradualmente ao longo dos anos, não sendo sempre um direito acessível a todos. Em uma sociedade em que a maioria das pessoas possui um registro civil de nascimento, torna-se imperceptível o valor fundamental de um registro de nascimento para o exercício de direitos na vida pós-moderna. Todavia, ainda há muito a evoluir neste tema, uma vez que existem milhares de pessoas que deixam de usufruir de direitos pela falta de uma documentação básica.

O artigo 9º, inciso I, do Código Civil,¹³ estabelece que certos eventos devem ser levados a efeito em um registro público, incluindo, entre eles, os nascimentos. Torna-se obrigatório que toda e qualquer pessoa seja registrada logo após o nascimento, responsabilidade que recai sobre os pais, os quais devem comparecer a um cartório civil com documentos e declaração de nascido vivo, emitida pelo hospital correspondente.

Contudo, muito embora o ato de registro de nascimento seja uma obrigação imposta, a lei deixou de cominar sanção para eventual descumprimento, o que, malgrado não se vislumbre nenhum benefício na imposição de pena para quem deixa de registrar seu filho, não se pode negar que a impunidade

11 BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024. “Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

12 BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

13 *Ibid.*, “Art. 9º Serão registrados em registro público: I – os nascimentos, casamentos e óbitos”.

tem sido um estímulo ao registro tardio ou, ainda, ao não registro.

De outra banda, considerando a realidade social brasileira, com índices consideráveis de desigualdade social e com parcela da população vivendo abaixo da linha da pobreza, fixar punição sobretudo pecuniária poderia gerar o efeito contrário e desestimular o registro de uma criança após superado o prazo legal.

Nesse cenário, a resolução do problema do sub-registro pode ser encontrada por meio de políticas públicas de incentivo ao registro, mesmo que tardio, nos moldes propostos pela Semana Nacional do Registro.

É importante ressaltar que a ausência de um registro civil adequado em um Cartório Civil significa dizer que, na prática, este indivíduo não registrado não existe oficialmente para o Estado, ficando invisível socialmente. Como observam Francisco Parente e Sônia Calixto, apesar de adquirir personalidade a partir do nascimento com vida, a pessoa natural necessita formalizar sua existência mediante o registro civil do seu nascimento.¹⁴ Do contrário, não existe para o mundo, não recebe a proteção do Estado, não pode exercer direitos e deveres e, por consequência, não pode praticar atos jurídicos na sociedade. Torna-se um ser sem representatividade.

A certidão de nascimento é o primeiro documento legal que um indivíduo pode possuir e é considerado o seu primeiro ato de cidadania. Por meio deste registro, a pessoa recebe um nome legal e, consequentemente, torna-se apta a exercer seus direitos. A certidão de registro de nascimento oportuniza a confecção de todos os demais documentos que a vida em sociedade exige. E, mesmo após a morte, a certidão de óbito é preenchida com base nos atos que ocorreram a partir do registro de nascimento, lembrando-se que quem não possui documentos que o identifiquem é enterrado como indigente, em sepultura sem identificação.¹⁵ A falta de registro de nascimento procrastina a obtenção de direitos – saúde pública, escola, atendimento médico, segurança.¹⁶ Isso representa violação direta à dignidade da pessoa e desrespeito aos princípios do Estado Democrático de Direito.

14 CALIXTO, Sônia Meire de Abreu Tranca; PARENTE, Francisco Josênio Camelo. Registro civil das pessoas naturais. **Conhecer**: debate entre o público e o privado, v. 07, n. 19, 2017.

15 ESCÓSSIA, Fernanda Melo da. **Invisíveis**: uma etnografia sobre identidade, direitos e cidadania nas trajetórias de brasileiros sem documento. Tese de Doutorado em História, Política e Bens Culturais. Fundação Getúlio Vargas: Rio de Janeiro/RJ, 2019. p. 10.

16 *Ibid.*, p. 27.

Concluindo, o registro civil de nascimento é direito fundamental de todos os cidadãos brasileiros e sua gratuidade é garantida pela Constituição Federal. O Estado tem o dever de criar políticas públicas eficazes para combater o sub-registro.

2. O SUB-REGISTRO

Ao longo da vida, o ser humano atravessa diversas fases e, entre nascimento e morte, inúmeros acontecimentos geram atos e eventos jurídicos que têm impacto significativo na sua trajetória.

Como ressalta Makrakis,¹⁷ os atos fundamentais do estado civil que determinam a posição do homem na sociedade não podem ficar à mercê da memória dos interessados, tampouco devem ser certificados de qualquer maneira. Precisam ser conhecidos com absoluta segurança e por meio de atos instrumentários válidos e autênticos.

O registro civil, realizados nos cartórios de registro civil de pessoas naturais, reproduzem eventos significativos e marcantes dos indivíduos. Somente após o registro em cartório, conferindo-se autenticidade ao ato, é que este se torna público.

Por meio das certidões de registro, os cidadãos gradualmente obtêm acesso aos serviços públicos e a direitos essenciais para uma vida digna e de qualidade. Neste contexto, a certidão de nascimento, que é emitida com o registro de nascença, é documento de importância fundamental na vida de qualquer pessoa.

Conforme Loureiro ressalta,¹⁸ o registro de nascimento é frequentemente denominado o “primeiro documento da cidadania”. Além disso, é assegurado pelo Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA)¹⁹ como um direito fundamental das crianças, garantidor do acesso ao nome e à nacionalidade desde o momento do nascimento.

A legislação brasileira, por meio do artigo 50 da Lei de Registros Públicos,²⁰ estabelece que todo nascimento ocorrido no território nacional deve

17 MAKRAKIS, Solange. **O registro civil no Brasil**. Dissertação de Mestrado. Fundação Getúlio Vargas: Rio de Janeiro, 2000.

18 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. 8. ed. Salvador: Jus Podivm, 2017.

19 BRASIL. **Lei n. 8.069, de 13 de julho de 1990**. Dispõe sobre o Estatuto da Criança e do Adolescente e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8069.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

20 BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8069.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024. “Art. 50. Todo nascimento que ocorrer no território nacional deverá ser dado a registro, no lugar em que tiver

ser registrado no local de nascimento ou no local de residência dos pais, estabelecendo prazos para que tal registro seja realizado.

Conforme definido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o sub-registro de nascimento é compreendido como o número de nascimentos não registrados dentro do ano de ocorrência ou até o final do primeiro trimestre do ano seguinte. É calculado pela diferença entre o número de nascimentos informados pelos cartórios ao IBGE e o número estimado de nascimentos para a população residente em um determinado local durante um ano.²¹

Historicamente, o sub-registro de nascimento é tema de relevância no cenário sociojurídico brasileiro. A Lei n. 9.534/97²² tornou-se importante marco para uma mudança cultural a respeito. Foi a referida lei que alterou o art. 30 da Lei de Registros Públicos e fixou a gratuidade do registro civil de nascimento e da primeira certidão respectiva. A partir daí, um cenário que era negativo no número de nascimentos não registrados melhorou a partir do estímulo dado ao registro de nascença sem custo para o usuário do sistema extrajudicial.

Antes da Lei n. 9.534/97, apenas aqueles que eram reconhecidamente pobres tinham direito ao registro gratuito. Com a entrada em vigor da referida lei de 1997, o Brasil experimentou uma melhoria significativa nos indicadores de registros, reduzindo o índice de sub-registros.

Prosseguindo, a partir dos anos 2000, o governo brasileiro, influenciado pelas recomendações das Nações Unidas, empreendeu esforços significativos para reduzir o sub-registro. Isso incluiu a criação de comitês em nível federal, estadual e municipal para implementar ações destinadas a combater o problema, com coordenação, por exemplo da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República, como apontado por Calixto e Parente.²³

ocorrido o parto ou no lugar da residência dos pais, dentro do prazo de quinze dias, que será ampliado em até três meses para os lugares distantes mais de trinta quilômetros da sede do cartório”.

21 IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Estatísticas do registro civil: esclarecimentos sobre o sub-registro de nascimento**. Disponível em: <<https://cgi.tjrj.jus.br/sub-registro-de-nascimento#:~:text=Sub%2Dregistro%20%E2%80%93%20O%20que%20C%3%A9,de%20registro%20tardio%20de%20nascimento>>. Acesso em: 02 jan. 2024.

22 BRASIL. **Lei n. 9.534, de 10 de dezembro de 1997**. Dá nova redação ao art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos; acrescenta inciso ao art. 1º da Lei nº 9.265, de 12 de fevereiro de 1996, que trata da gratuidade dos atos necessários ao exercício da cidadania; e altera os arts. 30 e 45 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que dispõe sobre os serviços notariais e de registro. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19534.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

23 CALIXTO; PARENTE, 2017.

Em 2007, dois decretos importantes, o Decreto n. 6.135/07²⁴ e o Decreto n. 6.289/07,²⁵ foram emitidos pelo governo para enfrentar o sub-registro. O primeiro estabeleceu que o cadastro único seria necessário para acessar programas sociais do governo, exigindo documentação civil para cada membro da família. O segundo criou o Compromisso Nacional pela Erradicação do Sub-registro Civil de Nascimento e Ampliação do Acesso à Documentação Básica, estabelecendo como documentação básica o CPF, o RG, a Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS).

Outra medida significativa foi a implantação de Postos de Unidade Interligada, que permitiam a emissão de certidões de nascimento diretamente nos estabelecimentos de saúde – maternidades – que realizavam partos, permitindo que os genitores deixassem os hospitais com a certidão de nascimento em mãos.

Todos esses esforços resultaram em uma queda substancial no sub-registro de nascimentos no Brasil. A experiência brasileira passou a ser citada como exemplo em relatórios internacionais das Nações Unidas. No entanto, apesar dos progressos realizados, o sub-registro ainda persiste e afeta milhares de brasileiros.

Nessa perspectiva, em boa hora foi editado o Provimento n. 140/2023, do Conselho Nacional de Justiça, que estabelece importantes medidas no âmbito do Poder Judiciário brasileiro:

- a) criação do *Programa de Enfrentamento ao Sub-registro Civil e Ampliação ao Acesso à Documentação Básica por Pessoas Vulneráveis* – com o objetivo de combater a falta de registro de nascimento no país e de ampliar o acesso à documentação civil básica para pessoas vulneráveis;
- b) instituição da *Semana Nacional do Registro Civil* – um período dedicado a conscientizar e promover a importância do registro de nascimento por meio da realização de ações para facilitar o acesso ao registro civil e à documentação básica;
- c) definição de *População Socialmente Vulnerável* – pessoas que enfrentam dificuldades socioeconômicas, pessoas em situação de rua, povos origi-

24 BRASIL. **Decreto n. 6.135, de 26 de junho de 2007.** Dispõe sobre o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/decreto/d6135.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

25 BRASIL. **Decreto n. 6.289, de 6 de dezembro de 2007.** Estabelece o Compromisso Nacional pela Erradicação do Sub-registro Civil de Nascimento e Ampliação do Acesso à Documentação Básica, institui o Comitê Gestor Nacional do Plano Social Registro Civil de Nascimento e Documentação Básica e a Semana Nacional de Mobilização para o Registro Civil de Nascimento e a Documentação Básica. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/decreto/d6289.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

nários, população ribeirinha e refugiados; e

d) *Meta Internacional e Diretriz Estratégica* – alinhamento com a Agenda 2030 da ONU para o Desenvolvimento Sustentável, que visa fornecer identidade legal para todos, incluindo o registro de nascimento.²⁶

A Diretriz Estratégica n. 4 da Corregedoria Nacional de Justiça também enfatiza a necessidade de combate ao sub-registro civil e aprimoramento das medidas preventivas:

DIRETRIZ ESTRATÉGICA 4 – (Aprimoramento – Sub-registro Civil) – Proceder ao incremento das unidades interligadas no Estado, programar e realizar ações visando à erradicação do sub-registro civil, nas localidades identificadas com maior concentração potencial do número de ocorrências, bem como conferir tramitação prioritária aos processos judiciais concernentes ao registro tardio.²⁷

Tais medidas têm contribuído para a erradicação desse problema, o que não afasta a necessidade de continuidade de ações jurídico-sociais e políticas públicas para garantir que todos os cidadãos possam desfrutar plenamente de seus direitos a partir da sua devida identificação documental.

A “Semana Nacional do Registro Civil” apresenta-se, portanto, como política judiciária nacional para dar fiel cumprimento à norma constitucional, erradicar o sub-registro e garantir a identificação da população vulnerável.

3. DA SEMANA NACIONAL DO REGISTRO CIVIL EM FLORIANÓPOLIS/SC

O Conselho Nacional de Justiça instituiu, por meio do Provimento CNJ n. 140/2023,²⁸ a Semana Nacional do Registro Civil – “Registre-se”, evento destinado à promoção de identificação civil a parcelas socialmente vulneráveis da população.

A iniciativa representou um marco na atenção política e jurídica conferida ao sub-registro civil e ao acesso à documentação básica por populações vulneráveis. Na primeira edição (2023), a Corregedoria Nacional de Justiça definiu como objetivo principal a emissão de segunda via de certidão de nascimento à população em situação de rua. O evento realizado em Florianópolis/SC merece ser pontuado e compartilhado, como segue.

26 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 140, de 22/02/2023.**

27 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Metas e Diretrizes Estratégicas.** Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/12/diretrizes-estrategicas-2024.pdf>>. Acesso em: 10 fev. 2024.

28 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 140, de 22/02/2023.**

3.1. DOS PREPARATIVOS PARA SEMANA NACIONAL DO REGISTRO CIVIL

Em Santa Catarina, a Semana Nacional do Registro Civil encontrou um antecedente relevante na promoção de acesso a documentos básicos de identificação civil e a outros serviços de assistência: o 1º Mutirão da Cidadania, realizado em 22 de setembro de 2022, com a integração de diversos órgãos do judiciário e do executivo, inclusive com a emissão de certidão de nascimento e de documento de identidade civil.

Durante a realização deste evento de cidadania capitaneado pela Justiça Federal/SC, a organização e as instituições parceiras experimentaram inúmeros desafios de ordem prática que serviram de inspiração e de aprendizado para a qualificação da estrutura da Semana Nacional do Registro Civil.

O primeiro desafio consistia em relacionar instituições cujos serviços, apesar de interconectados, encontram-se, costumeiramente, afastados entre si. Aproveitando-se a rede de contatos criada, a Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, com o apoio da Justiça Federal/SC, reuniu as seguintes instituições: a) Associação dos Registradores Cíveis de Pessoas Naturais de Santa Catarina (consulta e emissão de certidões de nascimento); b) Defensoria Pública da União (orientação jurídica, consulta processual, atendimento aos migrantes, etc.); c) Defensoria Pública do Estado (orientação jurídica, consulta processual, solicitação de certidões de nascimento, etc.); d) Ministério Público Federal (orientação no âmbito de sua competência); e) Polícia Federal (orientação e início do processo de regularização de migração); f) Receita Federal (emissão e regularização do CPF); g) Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) (orientação sobre benefícios, perícias médicas, avaliações sociais, etc.); h) Caixa Econômica Federal (orientação e avaliação de benefícios); i) Universidade do Estado de Santa Catarina (orientação sobre os direitos da população em situação de rua); j) Instituto Federal de Educação (atendimento do curso Técnico de Enfermagem); k) Secretaria Municipal de Saúde de Florianópolis/SC (Consultório na Rua – CNAR e atendimento odontológico); l) Secretaria Municipal de Assistência Social de Florianópolis – Diretoria de Proteção Social Básica (cadastramento do CadÚnico e outros benefícios sociais); m) Centro de Referência Especializado para a População em Situação de Rua – CENTRO POP/ Secretaria Municipal de Assistência Social (fornecimento de declarações de endereço, orientações sobre a rede de acolhimento institucional, inserção em listas para as casas e albergue, inserção em acompanhamento

psicossocial, concessão de passagens rodoviárias para retorno aos vínculos familiares); n) Rede com a Rua (Serviço de barbearia); o) Círculos de Hospitalidade (atendimento da população refugiada e migrante, com auxílio em documentação migratória e na área de empregabilidade); p) Agência ONU para Migrações (inclusão socioeconômica sustentável de migrantes em situação de vulnerabilidade); q) Câmara de Vereadores de Florianópolis – Balcão da Cidadania (coleta de dados biométricos, verificação de certidão de nascimento e solicitação do documento de identidade); Gabinete da Presidência e Setores Administrativos (apoio material e instrumental à realização do evento); r) Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina (confeção e regularização de títulos de eleitor); s) Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região (Ouvidoria, Consulta processual, orientação e atermação no âmbito trabalhista); t) Tribunal Regional Federal da 4ª Região / Justiça Federal (ouvidoria, consulta processual, orientação e atermação); u) Agência Adventista de Desenvolvimento e Recursos Assistenciais (ADRA) (apoio de alimentação, orientação da população em situação de rua e corte de cabelo); v) Força Tarefa DOA – MPSC e PMSC (auxílio em segurança, abordagem da população em situação de rua, consulta de desaparecidos, etc.); w) Ordem dos Advogados do Brasil (orientação jurídica); x) Núcleo V (Direitos Humanos) da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina (emissão de certidões negativas de antecedentes criminais, orientação processual na área criminal e de execução penal, encaminhamentos relacionados à área da família, de sucessões e da infância e baixa de pendências judiciais impeditivas à emissão de documentos); y) Ministério Público de Santa Catarina (atendimento de mulheres em situação de rua vítimas de violência de gênero); z) Projeto Solidário (Ônibus e estrutura para atendimento odontológico da população em situação de rua); aa) Ministério do Trabalho e Emprego (orientação sobre carteira de trabalho digital); e bb) Secretaria de Estado da Saúde de Santa Catarina (fornecimento de barraca inflável para estrutura do evento).

Diante do enfoque de acesso à documentação básica de identificação, considerou-se pertinente prestigiar a interconexão entre a emissão das certidões de nascimento/casamento e do documento de identidade civil. De igual forma, julgou-se relevante viabilizar o registro no CadÚnico, para garantir acesso das populações vulneráveis aos serviços assistenciais. Assim, a Corregedoria do Foro Extrajudicial do TJSC realizou reuniões presenciais com a Polícia Científica, a Câmara de Vereadores de Florianópolis/SC, Pre-

feitura de Florianópolis/SC, Secretaria Municipal de Assistência Social de Florianópolis/SC. Os contatos foram exitosos e permitiram a inclusão de inúmeros serviços na Semana Nacional do Registro Civil.

A Polícia Científica do Estado de Santa Catarina e o Balcão da Cidadania da Câmara de Vereadores de Florianópolis comprometeram-se em reservar a semana do evento exclusivamente para atender demandas por documento de identidade, além de adotar trâmite prioritário na emissão dos documentos solicitados pelos usuários do mutirão. Tais compromissos foram relevantes na definição do local do evento, diante da proximidade com o Balcão da Cidadania – órgão autorizado a dar início à confecção do documento de identificação.

Por sua vez, a Secretaria Municipal de Assistência Social de Florianópolis/SC envolveu seu aparato administrativo para fornecer o CadÚnico e os serviços de assistência social do Centro Pop. Isto garantiu um espaço para a ampliação da oferta dos serviços de assistência social disponibilizados pelo Município, como, por exemplo, o Restaurante Popular.

O segundo desafio consistiu em promover um ambiente capaz de sustentar e facilitar os serviços oferecidos por todas as instituições participantes. Afinal, num evento desta magnitude, o sucesso da empreitada depende de reproduzir, num ambiente precário e transitório de mutirão, uma estrutura semelhante à utilizada pelas instituições no seu cotidiano forense. Isso significa, por exemplo, proteção contra a chuva, segurança de equipamentos e pessoal, banheiros adaptados, energia e internet, aparelhos de informática e mobiliário.

A Câmara de Vereadores de Florianópolis/SC, por meio do seu Presidente à época, o Vereador João Cobalchini, ofereceu todo o suporte técnico e material para a realização do evento – mobília, depósito e pontos de internet (com assistência técnica) e de energia -, em uma demonstração de proatividade institucional singular. O suporte material e técnico cedido representou um elemento indispensável ao sucesso da Semana Nacional do Registro Civil. Neste norte, considera-se pertinente ressaltar os elogios ao protagonismo do legislativo municipal de Florianópolis/SC durante o evento.

O Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina (TRE-SC) contou com espaço dentro da Câmara de Vereadores para montagem de posto de atendimento e ofereceu os serviços de alistamento, transferência e revisão de títulos eleitorais, fornecimento de certidões e verificações de cadastro elei-

toral. O posto foi equipado com duas estações de atendimento completas, computador, *pad* de assinatura, coletor de digitais e máquinas fotográficas, e mais um computador notebook do TRE/SC.

A Polícia Federal também contou com espaço semelhante para coleta de digitais e de fotografias dos migrantes atendidos, que puderam dar início ao seu processo de regularização.

A Defensoria Pública do Estado, o Ministério Público Federal e o Consultório na Rua trabalharam em vans próprias de cada instituição.

O restante da estrutura do evento foi providenciado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Além dos pontos de energia, impressoras e computadores (para instituições que não puderam levar máquinas próprias), este Tribunal disponibilizou 3 (três) tendas com dimensões de 8m x 8m, 2 (dois) bebedouros e 6 (seis) galões de água de 20 litros. Também diligenciou perante a Secretaria de Estado da Saúde de Santa Catarina para o empréstimo de uma barraca de campanha, que foi utilizada durante o evento.

Todo o serviço de montagem e recolhimento do mobiliário foi promovido pelo setor de apoio desta Corte, além de ter realizado a aproximação com a Prefeitura de Florianópolis/SC, para viabilizar a disponibilização do espaço público – o que foi devida e regularmente procedido em procedimento administrativo próprio.

O evento aconteceu na interseção entre a Rua Padre Miguelinho (ao lado da Catedral de Florianópolis/SC) e a Rua Anita Garibaldi (em frente à Câmara de Vereadores).

3.2. DA EXECUÇÃO DA SEMANA NACIONAL DO REGISTRO CIVIL

A Semana Nacional do Registro Civil, em Santa Catarina, contou com cerimônia de abertura, realizada em parceria com a Câmara de Vereadores de Florianópolis e transmitida ao vivo pelo Youtube e pela TV Câmara (<https://www.youtube.com/watch?v=M Tem6uMmJg0>). A cerimônia contou com o prestígio de representantes de diversas instituições: Presidente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, Des. João Henrique Blasi; Corregedora-Geral da Justiça de Santa Catarina, Des. Denise Volpato; Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Institucionais do Ministério Público de Santa Catarina, Dr. Paulo Antônio Locatelli; Presidente do Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina, Des. Alexandre D'Ivanenko; Presidente do Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região

de Santa Catarina, Des. José Ernesto Manzi; Representante do Presidente do Tribunal Regional Federal da 4ª Região – Des. Federal Eliana Paggiarini; Juíza Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça – Dra. Carolina Ranzolin; Perita-Geral da Polícia Científica de Santa Catarina – Dra. Andressa Boer Fronza; Defensor Público Geral – Dr. Renan Soares de Souza; Presidente da OAB-SC – Dra. Cláudia Prudêncio; Presidente da Comissão de Memória do TJSC – Des. Haidée Denise Grin; Procurador-Chefe da Procuradoria-Geral da República em Santa Catarina – Dr. Daniel Ricken; Diretora do Foro da Justiça Federal de Santa Catarina – Dra. Érica Geovanne; Corregedor-geral da Procuradoria-Geral do Estado – Procurador Dr. Loreno Weissheimer; Delegada Regional Executiva – Dra. Silvia Amélia; Delegado da Receita Federal em Florianópolis/SC – Dr. Douglas Barbosa Lucas; Corregedor-Geral da Polícia Militar de Santa Catarina – Fabrício Berto da Silveira; Delegado-Geral Adjunto da Polícia Civil – Dr. Nilson Luiz de Oliveira César; Presidente da Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina – Dr. Otávio Margarida; Presidente da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de Santa Catarina – Dra. Liane Alves Rodrigues; Sub-secretária de Assistência Social do Município de Florianópolis/SC – Dra. Rose Antunes; Representante do Movimento Nacional da População em Situação de Rua – Dr. Daniel Paz dos Santos; Representante da Pastoral Povo de Rua – Dr. Antônio José Santa Pena.

A quantidade de instituições envolvidas recomendou uma definição prévia de um fluxo de trabalho para otimizar os encaminhamentos realizados durante o evento. Para tanto, o Tribunal Regional Federal da 4ª Região / Justiça Federal e o Núcleo IV (Extrajudicial) da Corregedoria do TJSC disponibilizaram assessores para atividades exclusivas de organização.

Ao buscar o atendimento, a pessoa era acolhida e direcionada para uma fila geral de triagem, recebia uma senha e aguardava ser chamada. Em seguida, era recepcionada pelo setor de triagem, que contava com 12 (doze) postos de atendimento exclusivos. O atendente entrevistava a pessoa e preenchia um formulário de triagem, indicando para quais serviços ela seria encaminhada diante das necessidades relatadas em entrevista. O evento contava com 3 (três) assessores fixos, responsáveis por orientar os atendentes da triagem e as instituições e por auxiliar o encaminhamento do público ao setor competente. Sob o encargo destes assessores, também ficou a organização das instituições em mesas e cadeiras compatíveis com o número de participantes. Com o encaminhamento ao setor competente,

o público apresentava o formulário de atendimento. Cada setor prestava o serviço solicitado, marcava em folha e entregava novamente ao atendido. O último setor deveria recolher a folha para fins de controle e de estatística.

No fluxo de trabalho prévio, estabeleceu-se uma divisão de tarefas e uma relação de instituições cujo serviço exigia integração em rede. Por exemplo, a confecção do documento de identidade demandava a emissão da segunda via da certidão de nascimento. Desta maneira, a Arpen-SC deveria ser procurada primeiramente para, com a certidão em mãos, a pessoa ser atendida pelo Balcão da Cidadania. De igual forma, a Justiça Eleitoral era uma etapa necessária para a regularização do CPF e, portanto, deveria ser procurada antes da Receita Federal.

Durante a Semana Nacional do Registro Civil, o Tribunal de Justiça e as instituições parceiras empenharam esforços na divulgação, que obteve destaque na rede aberta de televisão local e em canais conhecidos da rádio transmitidos também pelo Youtube. O sucesso de divulgação refletiu na quantidade de pessoas atendidas pelo evento, que superou, de maneira relevante, as expectativas das instituições envolvidas.

3.3. DOS NÚMEROS DA SEMANA NACIONAL DO REGISTRO CIVIL

A Semana Nacional do Registro Civil em Santa Catarina resultou nos seguintes números: mais de 2.500 pessoas passaram pela triagem; 240 pessoas foram atendidas pela Justiça Eleitoral, para confecção de títulos de eleitor; 460 documentos de identidade foram emitidos pela Polícia Científica ao passarem pelo Balcão de Cidadania; mais de 500 atendimentos para orientação jurídica, consulta processual e encaminhamentos pela DPE-SC; 224 atendimentos pela DPU-SC (158 de imigração); mais de 1000 certidões de nascimento solicitadas (897 pela ARPEN-SC e 144 pela DPE-SC); 185 atendimentos pela Caixa Econômica Federal; 115 atendimentos de estrangeiros, 70 agendamentos para regularização migratória e 5 identificações biométricas de estrangeiros pela Polícia Federal; 90 pessoas atendidas pelos técnicos de enfermagem do IFSC; 62 pessoas atendidas pelo Centro Pop, com concessões de 10 passagens rodoviárias para retorno aos vínculos familiares; 17 atendimentos do Núcleo V (Direitos Humanos) – CGJ; 24 atendimentos odontológicos, inclusive com extração de dentes; 150 cartilhas sobre os direitos da população em situação de rua distribuídas pelo NIS-UDESC; e 52 atendimentos pela Força Tarefa – DOA; 35 atendimentos do Ministério Público Federal; 28 atendimentos pela Receita Federal (4

regularizações de CPF, 18 inscrições de CPF, 1 segunda via de CPF e 5 orientações de IRPF); 191 atendimentos pelo INSS (180 pedidos de orientação e informação, 1 perícia médica, 8 avaliações sociais e 2 benefícios assistenciais concedidos); 111 atendimentos pelos Círculos de Hospitalidade (86 atendimentos na área de documentação migratória e 25 na área de empregabilidade); e 48 atendimentos do Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região (70 atendimentos e 8 atermações).

Numa amostra de 450 atendimentos, verificou-se que 242 (duzentos e quarenta e duas) pessoas declararam nacionalidade brasileira – 120 de Santa Catarina e as outras 122 de outros Estados do Brasil. Dentre os brasileiros, verifica-se a seguinte distribuição: Santa Catarina – 120; Florianópolis – 78; Outros Municípios – 42; Rio Grande do Sul – 41; Paraná – 16; Bahia – 12; Pará – 13; São Paulo – 11; Rio de Janeiro – 04; Maranhão – 04; Alagoas – 03; Pernambuco – 03; Minas Gerais – 03; Rio Grande do Norte – 03; Distrito Federal – 02; Ceará – 02; Mato Grosso – 01; Goiás – 01; e Roraima – 01.

Observa-se que a maioria das pessoas atendidas tinha origem na Região Sul (SC, PR e RS). Este cenário pode sugerir o desenho de políticas públicas voltadas a resguardar um fluxo migratório seguro entre as unidades federativas, amenizando as vulnerabilidades. Na Região Sul, a criação de protocolos interestaduais de assistência à pessoa que se encontra em situação de vulnerabilidade após mudança de unidade federativa pode vir a ser uma formatação institucional primorosa.

Na mesma amostra, constataram-se 185 pessoas de nacionalidade estrangeira, com as seguintes distribuições: Venezuela – 107; Argentina – 22; Guiné-Bissau – 14; Cuba – 13; Colômbia – 08; Uruguai – 08; Angola – 05; Haiti – 03; Chile – 01; Peru – 01; Bolívia – 01; Paraguai – 01; Togo – 01; França – 01.

Tais dados representam ainda um universo amostral pequeno diante dos atendimentos realizados pelo mutirão. Porém, podem indiciar uma demanda humanitária relevante a ser considerada para fins de política pública em âmbito nacional. A vulnerabilidade das populações migrantes encontra recortes distintos de vulnerabilidade (gênero, raça, refúgio, etc.), que, salvo melhor juízo, dificilmente será superada sem uma atuação de instituições organizadas em rede, para conferir regularidade documental, oportunidade formal de trabalho e integração social e linguística.

Diante da quantidade de público, o evento contou com mais de 200

(duzentos) voluntários, sem contabilizar as pessoas que contribuíram remotamente para a realização da Semana Nacional. Para atender a demanda de participantes e de público, esta Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, em parceria com a Câmara de Vereadores de Florianópolis/SC, preparou a seguinte estrutura: 130 cadeiras; 61 mesas; 3 impressoras; 3 tendas de 8m x 8m; 1 barraca de campanha 6m x 6m; 3 vans; 2 bebedouros e 4 lixeiras.

Esses números encontram uma faceta estatística que, apesar de expressiva, ainda não contempla a relevância da Semana Nacional do Registro Civil. Influenciar na transformação de histórias trágicas em futuros acolhedores consiste numa dimensão incompatível com a capacidade explicativa dos números.

3.4. DOS RELATOS DECORRENTES DA SEMANA NACIONAL DO REGISTRO CIVIL

A importância da realização da Semana Nacional do Registro Civil pode ser demonstrada por meio de relatos das pessoas atendidas durante o evento.

A Justiça Eleitoral atendeu um senhor de 56 (cinquenta e seis) anos que nunca teve documentação. Ele conseguiu emitir seu título de eleitor e poderá votar na próxima eleição.

Várias pessoas compareceram ao evento e informaram que, por ausência de identidade, não conseguiam responder a propostas de emprego ou sacar benefícios perante a Caixa Econômica Federal – o que foi remediado pela Semana Nacional. Os voluntários do mutirão também atenderam uma mulher grávida de 42 (quarenta e duas) semanas que não conseguia agendar o parto. A triagem encaminhou a assistida para a Defensoria Pública estadual, que auxiliou no agendamento. O parto ocorreu em 16 de maio de 2023.

A Semana Nacional atendeu uma mulher que, aos 12 (doze) anos de idade, foi estuprada. Em decorrência da violência sexual, ela ficou surda e teve uma filha de espectro autista. Ambas compareceram no mutirão. A filha precisava atualizar sua documentação, pois teria ingressado numa associação para pessoas autistas, e, embora tivesse 15 (quinze) anos, somente agora conseguiu acesso ao serviço. Elas saíram do evento com as segundas vias de certidão de nascimento emitidas na hora – aptas para solicitar a documentação de identidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como objetivo analisar a importância do registro civil, destacando-o como elemento fundamental para o exercício pleno da cidadania. Durante o texto foi possível compreender como a legislação brasileira lida com o registro civil e identificar a necessidade de enfrentamento do sub-registro como elemento desagregador de direitos de cidadania.

A realização da Semana Nacional do Registro Civil, em iniciativa preconizada pelo Conselho Nacional de Justiça e cumprida no âmbito das corregedorias estaduais, demonstrou que é possível fomentar boas práticas em prol de melhorias para toda a sociedade.

Os resultados do evento “Registre-se”, realizado em Florianópolis/SC, demonstrou a relevância de se criar uma cultura interinstitucional de atendimento permanente da população em situação de rua. Algumas medidas foram evidenciadas como fundamentais para uma atenção mais concreta à população vulnerável: a) realização periódica de triagem pelo centro de assistência social, com a reunião dos dados e envio à Defensoria Pública estadual, que seria responsável por consultar a base e emitir a segunda via da certidão de nascimento; b) confecção de banco de certidões de nascimento pela Defensoria Pública estadual ou pelo Centro de assistência social, para facilitar a extração de cópia de segunda via já emitida, nos casos comuns de extravio da certidão pela pessoa em situação de rua; c) reserva periódica de expediente da Polícia Científica ou de unidade autorizada – ou a exceção da reserva de horário -, para atendimento da população em situação de rua

No âmbito da Corregedoria Nacional, ousa-se sugerir, há a possibilidade de otimizar ainda mais os fluxos de emissão de identidade civil, estimulando-se que as serventias extrajudiciais funcionem como postos autorizados de emissão de documento de identificação civil, de modo a tornar possível a concentração, numa única instituição, da função de consultar as bases nacional do registro civil das pessoas naturais, a coleta e a verificação dos dados biométricos e, por fim, a emissão e a entrega do documento de identidade. Tal alternativa teria efeitos potencializados pela capilaridade dos ofícios de registro civil de pessoas naturais, que, por lei, devem estar presentes em cada sede municipal.

Tais serviços também possuem uma aproximação natural com ele-

mentos centrais do exercício da cidadania – como a identificação civil e a formalização da manifestação de vontade. Assim, a título de contribuição, pondera-se que os serviços notariais e registrais atuem como importantes aliados na promoção de direitos e de dignidade a populações em vulnerabilidade, com o estímulo nacionalizado da ínclita Corregedoria Nacional de Justiça.

Enfim, essas são algumas das reflexões que se compartilha neste singelo texto, certos de que uma atuação dialógica, inter/multidisciplinar é capaz de produzir resultados efetivos e concretos para toda a sociedade, fomentando-se espaços de pacificação, harmonia, solidariedade e justiça.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18069.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. **Lei n. 8.069, de 13 de julho de 1990**. Dispõe sobre o Estatuto da Criança e do Adolescente e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivi_1_03/leis/18069.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. **Lei n. 9.534, de 10 de dezembro de 1997**. Dá nova redação ao art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos; acrescenta inciso ao art. 1º da Lei nº 9.265, de 12 de fevereiro de 1996, que trata da gratuidade dos atos necessários ao exercício da cidadania; e altera os arts. 30 e 45 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que dispõe sobre os serviços notariais e de registro. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19534.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. **Decreto n. 6.135, de 26 de junho de 2007**. Dispõe sobre o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/decreto/d6135.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

BRASIL. **Decreto n. 6.289, de 6 de dezembro de 2007**. Estabelece o Compromisso Nacional pela Erradicação do Sub-registro Civil de Nascimento e Ampliação do Acesso à Documentação Básica, institui o Comitê Gestor Nacional do Plano Social Registro Civil de Nascimento e Documentação Básica e a Semana Nacional de Mobilização para o Registro Civil de Nascimento e a Documentação Básica. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/decreto/d6289.htm>. Acesso em: 02 jan. 2024.

CALIXTO, Sônia Meire de Abreu Tranca; PARENTE, Francisco Josênio Camelo. **Registro civil das pessoas naturais**. Conhecer: debate entre o público e o privado, v. 07. n.19, 2017.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 140, de 22/02/2023**. Estabelece, no âmbito do Poder Judiciário, o Programa de Enfrentamento ao Sub-registro Civil e de Ampliação ao Acesso à Documentação Básica por Pessoas Vulneráveis; institui a Semana Nacional de Registro Civil e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/origin_al2114002023022363f7d718d3b3d.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2024.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Metas e Diretrizes Estratégicas**. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/12/diretrizes-estrategicas-2024.pdf>>. Acesso em: 10 fev. 2024.

ESCÓSSIA, Fernanda Melo da. **Invisíveis**: uma etnografia sobre identidade, direitos e cidadania nas trajetórias de brasileiros sem documento. Tese de Doutorado em História, Política e Bens Culturais. Fundação Getúlio Vargas: Rio de Janeiro/RJ, 2019.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Estatísticas do registro civil: esclarecimentos sobre o sub-registro de nascimento**. Disponível em: <<https://cgj.tjrj.jus.br/sub-registro-denascimento#:~:text=Sub%2Dregistro%20%E2%80%93%20O%20que%20%C3%A9,de%20registro%20tardio%20de%20nascimento>>. Acesso em 02: jan. 2024.

KANT, Immanuel. **Fundamentos da metafísica do costume**. Lisboa: Edições 70, 2007.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos teoria e prática**. 8. ed. Salvador: Jus Podivm, 2017.

MAKRAKIS, Solange. **O registro civil no Brasil**. Dissertação de Mestrado. Fundação Getúlio Vargas: Rio de Janeiro, 2000.

MORAES, Alexandre de. **Direito constitucional**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

OS IMÓVEIS RURAIS, O PARCELAMENTO DO SOLO, A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO E O REGIME DA MULTIPROPRIEDADE

Eduardo Arruda Schroeder¹

Roberta Arruda Schroeder Ferraz²

1. IMÓVEL RURAL

O Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) definiu imóvel rural como sendo “o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”.³

A Lei 8.629/1993, que regulamentou dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII da Constituição Federal, definiu imóvel rural como sendo “o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial”.⁴ Igual definição constou na Instrução Normativa do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA 11/2003.

Por prédio rústico (citado no Estatuto da Terra, na Lei 8.629/1993 e na Instrução Normativa Incra 11/2003) entende-se o imóvel (ou qualquer

1 Bacharel em direito pela Fundação Universidade Regional de Blumenau (FURB). Oficial Maior do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau – SC, de 1989 até 1997. Advogado de 1998 à 2004, em todo o Estado de Santa Catarina, tendo sido sócio, de 2001 à 2004, da sociedade de advogados denominada Germano Schroeder Neto & Advogados Associados S/C. Advogado do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, de 1998 à 2004. Advogado do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, de 1998 à 2004. Registrador Titular, por aprovação em concurso público de provas e títulos realizado pelo E. TJSC, do Registro de Imóveis da Comarca de Indaial SC, entrando em exercício em 01.12.2004, até os dias atuais.

2 Advogada – OAB/SC 18.973. Formada em Direito pela Fundação Universidade Regional de Blumenau – FURB (dezembro de 2001). Pós-graduada em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Arthur Thomas. Oficial Substituta do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau-SC de 1997 a 2020. Advogada, sócia do escritório Germano Schroeder Neto & Advogados Associados desde 2020. Associada ao Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Membro da Comissão de Direito Notarial e Registral da OAB/Blumenau. Assessora Jurídica do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina – CORI/SC desde janeiro de 2022. (E-mail: roberta@gschroeder.adv.br)

3 BRASIL. **Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

4 BRASIL. **Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

outra construção que caracterize uma propriedade) que apresente finalidade agrária decorrente do seu aproveitamento econômico, de modo que se destine a atividades rústicas, tais como as propriedades rurais com suas benfeitorias e todos os edifícios destinados ao recolhimento de gado, reclusão de animais e depósito de frutos, construídos nas cidades, nas vilas ou no campo.

O termo contínuo significa áreas confrontantes da mesma pessoa (física ou jurídica). Pode ser propriedade e/ou posse, podem ser imóveis caracterizados em várias matrículas e/ou transcrições, pode haver interrupções físicas como estradas, rios e córregos, pode estar em um ou mais municípios ou estados e ainda assim é considerado um único imóvel rural.

O critério da destinação econômica, contemplado no inciso I, artigo 4º do Estatuto da Terra, considera como rural o imóvel de acordo com a atividade exercida no mesmo, pouco importando onde a propriedade esteja localizada, desde que se destine, ou possa se destinar, à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal florestal ou agroindustrial.

Por outro lado, o critério da localização considera o imóvel como rural tão somente pelo fato de estar localizado fora do perímetro urbano, não importando a atividade que nele seja desenvolvida. Esse é o critério adotado pelo Código Tributário Nacional (Lei 5172/66) que estabelece em seu artigo 29 que o imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) é de competência da União e recai sobre a propriedade territorial rural, tendo como fato gerador a propriedade, o domínio ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana do município

Anteriormente entendia-se que o Código Tributário Nacional (Lei 5172/66) era complementar à Constituição Federal e, por tal motivo, estaria ele (que adotou o critério da localização) em um nível superior às demais leis que disciplinam o mesmo assunto. Porém, o Decreto Lei 57/1966, cujo artigo 15 adotou o critério da destinação, assim como o Código Tributário Nacional, passou a ter o status de lei complementar, em face da superveniente Constituição de 1967. Diante disso, prevalece a conceituação adotada pelo Decreto Lei 57/1966 (critério da destinação), em virtude de sua finalidade específica de tratar de matéria agrária.

Inclusive, essa é a posição do STJ sobre o assunto:

(...) O critério para a aferição da natureza do imóvel, para a sua classificação, se urbano ou rural, para fins de desapropriação, leva em conside-

ração não apenas a sua localização geográfica, mas também a destinação do bem. Precedentes do STJ.⁵

No voto, a relatora, Ministra Eliana Calmon, aponta os seguintes precedentes:

(...) Não merece acolhida a pretensão dos recorrentes, uma vez que o posicionamento adotado pela instância ordinária harmoniza-se com a jurisprudência firmada neste Tribunal Superior, inclusive com o julgamento do REsp 1.112.646/SP, da relatoria do eminente Ministro Herman Benjamin, submetido ao rito do art. 543-C do CPC, em que a Primeira Seção concluiu que o critério da destinação do imóvel, para fins de definição da espécie de tributo a incidir sobre o bem, também deve ser levado em consideração, e não apenas a questão da localização geográfica.⁶

Colaciono a ementa do mencionado julgado:

TRIBUTÁRIO. IMÓVEL NA ÁREA URBANA. DESTINAÇÃO RURAL. IPTU. NÃO-INCIDÊNCIA. ART. 15 DO DL 57/1966. RECURSO REPEITIVO. ART. 543-C do CPC. 1. Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL 57/1966). 2. Recurso Especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução 8/2008 do STJ. (STJ – REsp: 1112646 SP 2009/0051088-6, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 26/08/2009, S1 – PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 28/08/2009 RDDT vol. 171 p. 195 RT vol. 889 p. 248).⁷

Em reforço ao precedente acima, menciono outros dois julgados do Supremo Tribunal de Justiça, o REsp: 738628/SP e o REsp 492.869/PR, respectivamente, conforme segue:

TRIBUTÁRIO. IPTU. ITR. IMÓVEL. EXPLORAÇÃO EXTRATIVA VEGETAL. ART. 32 DO CTN, 15 DO DECRETO-LEI Nº 57/66.1. O artigo 15 do Decreto-Lei nº 57/66 exclui da incidência do IPTU os imóveis cuja destinação seja, comprovadamente a de exploração agrícola, pecuária ou industrial, sobre os quais incide o Imposto Territorial Rural- ITR, de competência da União. 2. Tratando-se de imóvel cuja finalidade é a exploração extrativa vegetal, ilegítima é a cobrança, pelo Município, do IPTU, cujo fato gerador se dá em razão da localização do imóvel e não da destinação

5 STJ – REsp: 1170055 TO 2009/0240111-2, Relator: Ministra ELIANA CALMON, Data de Julgamento: 08/06/2010, T2 – SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/06/2010.

6 STJ – REsp: 1112646 SP 2009/0051088-6, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 26/08/2009, S1 – PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 28/08/2009 RDDT vol. 171 p. 195 RT vol. 889 p. 248.

7 *Ibid.*

econômica. Precedente.3. Recurso especial improvido.⁸

TRIBUTÁRIO. IPTU. ITR. FATO GERADOR. IMÓVEL SITUADO NA ZONA URBANA. LOCALIZAÇÃO. DESTINAÇÃO. CTN, ART. 32. DECRETO-LEI N. 57/66. VIGÊNCIA. 1. Ao ser promulgado, o Código Tributário Nacional valeu-se do critério topográfico para delimitar o fato gerador do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR): se o imóvel estivesse situado na zona urbana, incidiria o IPTU; se na zona rural, incidiria o ITR. 2. Antes mesmo da entrada em vigor do CTN, o Decreto-Lei n° 57/66 alterou esse critério, estabelecendo estarem sujeitos à incidência do ITR os imóveis situados na zona rural quando utilizados em exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial. 3. A jurisprudência reconheceu validade ao DL 57/66, o qual, assim como o CTN, passou a ter o status de lei complementar em face da superveniente Constituição de 1967. Assim, o critério topográfico previsto no art. 32 do CTN deve ser analisado em face do comando do art. 15 do DL 57/66, de modo que não incide o IPTU quando o imóvel situado na zona urbana receber quaisquer das destinações previstas nesse diploma legal. 4. Recurso especial provido.⁹

Portanto, segundo a legislação agrária vigente, imóvel rural é caracterizado pela área formada por uma ou mais matrículas de terras contínuas, do mesmo titular (proprietário ou posseiro), localizada tanto na zona rural quanto urbana do município. O que o caracteriza como rural é a sua destinação agrícola, pecuária, extrativista vegetal, florestal ou agroindustrial.

2. ZONA URBANA E ZONA DE EXPANSÃO URBANA

O conceito de zona urbana estava fixado no Código Tributário Nacional, sendo aquela dotada de, pelo menos, dois melhoramentos urbanos, quais sejam: a) meio fio ou calçamento, canalização de águas pluviais, b) abastecimento de água, c) sistema de esgotos sanitários, d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar, e) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros. Porém, atualmente, após promulgação do Estatuto das Cidades, a zona urbana deve ser estabelecida no plano diretor ou em lei específica dele decorrente.

Por sua vez, a zona de expansão urbana é aquela que serve para rece-

8 STJ – REsp: 738628 SP 2005/0051401-4, Relator: Ministro CASTRO MEIRA, Data de Julgamento: 12/05/2005, T2 – SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJ 20/06/2005 p. 259.

9 STJ – REsp: 492869 PR 2003/0011619-3, Relator: Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, Data de Julgamento: 15/02/2005, T1 – PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 07/03/2005 p. 141 RDDT vol. 117 p. 161.

ber novas edificações e equipamentos urbanos, no normal crescimento das cidades e vilas e deve ser delimitada pelo município e submetida às restrições urbanísticas do Plano Diretor.

A competência do município para tratar desse assunto é absoluta, mas a forma como o poder público define o zoneamento urbano é por lei, atendendo aos requisitos do artigo 42-B do Estatuto da Cidade e ao artigo 32 do Código Tributário Nacional, principalmente ao princípio da impessoalidade, sempre demonstrando o interesse público para edição de tal ato. Assim, o projeto de lei deverá ser precedido de estudos urbanísticos de planejamento prévio, apreciação prévia pelo Conselho Municipal da cidade e pelo núcleo gestor de planejamento urbano e controle do plano diretor e, principalmente, com a efetiva participação da população.

O artigo 42-B do Estatuto da Cidade prevê que:

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

I – demarcação do novo perímetro urbano; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

II – delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

III – definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

IV – definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

V – a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VI – definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VII – definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de ex-

pansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).¹⁰

Esse projeto prévio mencionado no artigo 42-B do Estatuto da Cidade é obrigatório para os municípios que não possuem plano diretor e deve ser instituído por lei municipal. Para os municípios que já possuem plano diretor, só não é obrigatório se já estiver no próprio plano diretor as diretrizes previstas no artigo 42-B do Estatuto da Cidade. De qualquer forma, para ampliação do espaço urbano territorial é necessário sempre uma lei específica ser aprovada pela Câmara Municipal.

Já o artigo 32 do Código Tributário Nacional, prevê:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II – abastecimento de água;

III – sistema de esgotos sanitários;

IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

10 BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <https://www.pla.nalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.¹¹

Quando o Município estende seu espaço urbano territorial, evidentemente, ele transforma uma área rural em área urbana. Existe uma série de diretrizes a serem observadas pelo Município, tais como: realizar obras de infraestrutura com calçamentos, luz, rede de esgoto, utilização racional e adequada dos recursos naturais disponíveis, estudos de manutenção de um equilíbrio ecológico, enfim, dar garantia de uma cidade sustentável com acesso à moradia urbana.

No entanto, no meio desse núcleo urbano expandido, podem ainda existir imóveis rurais que queiram permanecer como tal. O critério de conceituação de imóvel rural e de sua diferenciação para imóveis urbanos se dá pela destinação do imóvel. Imóveis rurais são aqueles prédios rústicos que, independentemente de sua localização, realizam atividade extrativa, pecuária, agrícola ou agroindustrial. Seu conceito legal está previsto no artigo 4º, I da Lei 4504/1964 (Estatuto da Terra). Então, é perfeitamente possível existirem imóveis rurais em áreas urbanas ou de expansão urbana e é direito do proprietário permanecer como tal.

A zona de urbanização específica está relacionada à possibilidade de ser exercida atividade tipicamente urbana em determinado terreno da cidade, isolado, separado, não contíguo às demais zonas urbanas do município.

A criação de um novo bairro em uma zona rural, na qual quase sempre será escassa a disponibilidade de equipamentos e serviços públicos, resultaria em uma onerosidade excessiva ao Município, pois demandaria um enorme esforço financeiro para o atendimento das necessidades mais básicas do potencial população desse bairro.

Portanto, um móvel ainda qualificado como rural (sujeito ao pagamento de ITR e cadastrado no INCRA) pode passar a integrar, com a promulgação de determinada lei municipal (normalmente o plano diretor ou lei de uso e ocupação do solo), uma zona de expansão urbana ou zona de urbanização específica.

11 BRASIL. **Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1955**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

Isso não torna o imóvel automaticamente urbano, mas permite que o proprietário solicite a sua conversão, cadastrando-o no município para fins de pagamento de IPTU e, conseqüentemente, descadastrando-o como imóvel rural junto ao INCRA.

Portanto, lei municipal pode declarar áreas municipais como zonas de expansão urbana e zonas de urbanização específica, destinadas à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que fora dos critérios definidos pelo §1º do artigo 32 do Código Tributário Nacional.

Zona de expansão urbana é a área reservada para o crescimento das cidades, adjacente à zona urbana.

Zona de urbanização específica está relacionada à possibilidade de serem exercidas atividades tipicamente urbanas em determinado terreno da cidade, separado, não contíguo às demais zonas urbanas do Município.

3. O PARCELAMENTO DO SOLO E O IMÓVEL RURAL

Com a entrada em vigor da Lei de Parcelamento do Solo (Lei 6766/79) todas as disposições em contrário, que permitiam a divisão do solo para fins urbanos em zona rural foram expressamente revogadas (art. 55 da Lei 6766/79).

Como se sabe, o parcelamento do solo previsto na Lei 6766/79 é aplicável exclusivamente às zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica definidas no Plano Diretor ou por alguma lei municipal, não sendo, portanto, aplicável às zonas rurais dos municípios (vide também Instrução Normativa 82/2015 do INCRA e Nota Técnica 02/2016 do INCRA).

O INCRA, por intermédio da Nota Técnica INCRA/DF/DFC/nº 02/2016 reconhece que somente é admitido o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado em zona urbana, zona de expansão urbana, zona de urbanização específica ou zona especial de interesse social, definidas pela legislação municipal, no contexto de adequado ordenamento territorial e eficiente execução da política urbana, bem como é vedado o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado fora das zonas referidas no item anterior (zona urbana, zona de expansão urbana, zona de urbanização específica ou zona especial de interesse social), definidas pela legislação municipal, incluídos na vedação os empreendimentos destinados à formação de núcleos urbanos, sítios de recreio ou à industrialização, com base no item 3 da revogada

Instrução 17-B/80 (vide Instrução Normativa n. 82/2015).

O item “e” da conclusão e recomendação da nota técnica dispõe que “todos os procedimentos que porventura ainda estejam em curso nas Superintendências Regionais, relacionados à industrialização ou à formação de núcleos urbanos e sítio de recreio, deverão ser encerrados, por ausência de substrato jurídico-normativo que lhes dê guarida, em face da revogação da Instrução 17-b/80”.¹²

Portanto, as chácaras ou sítios de recreio devem ser situadas na zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica pois, caso contrário, são ilegais.

O parcelamento de imóvel rural (localizado em zona rural) para fins urbanos só é juridicamente possível se uma lei municipal redefinir o seu zoneamento, transformando a zona rural ou parte dela (onde se encontra o imóvel) em zona urbana ou de expansão urbana.

Conforme Estatuto da Terra o “módulo rural” é a propriedade familiar,

é o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e por sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalhado com a ajuda de terceiros.¹³

4. A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO E O IMÓVEL RURAL

No condomínio edilício, diferente do que ocorre no parcelamento do solo (loteamento), não há uma divisão física do imóvel (parcelamento do solo sim só aplicável às zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica definidas no plano diretor ou por alguma lei municipal – Instrução Normativa 82/2015 e Nota Técnica 02/2016, ambas do INCRA e artigo 3º da Lei 6766/79).

Nomes de destaque nacional no Direito Imobiliário, como o advogado Bernardo Amorim Chezzi, defendem a possibilidade de instituição de condomínio edilício em imóvel rural, em virtude do que dispõe o artigo 68 da Lei 4591/64, com algumas ressalvas que serão abaixo abordadas.

12 INCRA. **Normativa n. 82/2015**. Disponível em: <https://site.mppr.mp.br/sites/hotsites/arquivos_restritos/files/migrados/File/Nota_Tecnica_02_2016_IN_82_INCRA.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2024.

13 BRASIL. **Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964**.

No seu livro “Curso de Direito Imobiliário”, o advogado discorre sobre condomínio especial por unidades autônomas (gênero do qual o condomínio de lotes é espécie) em um capítulo específico:

(...) O condomínio especial por unidades autônomas (gênero do qual o condomínio de lotes é espécie), em se seu aspecto civil, enquanto matéria de competência legislativa exclusiva da União, pode servir ao fracionamento da propriedade urbana ou rural. A Lei nº 4591/64 prevê expressamente a possibilidade de se realizar a incorporação sobre ‘terras rurais’ (art. 68). Também não há qualquer vedação no Código Civil nesse sentido.

Uma propriedade é definida como rural, por sua vez, pelos fins a que se destina correspondentes ‘à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada’, nos exatos termos do art. 4º, I, da Lei nº 4.504/64.

A Instrução Normativa 17-B do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), disciplinava o parcelamento de imóveis rurais e tratava do ‘chacreamento’ rural, porém foi inteiramente revogada pela Instrução Normativa 82/2015 do mesmo órgão.

Nesse contexto, para se perquirir a possibilidade de implantação de condomínio de lotes, em áreas rurais e a quem competiria a sua aprovação (se for o caso), duas são as premissas que devem ser adotadas:

- i) o legislador, por meio da lei nº 13.465/2017, exerceu inequívoco opção de atrelar à espécie de condomínio edilício, sob a forma do art. 1.358-A, a legislação urbanística contida na lei nº 6.766/79 que, tanto no §7º do artigo 2º, como em seu art. 3º veda a geração terrenos destinados á edificação servidos de infraestrutura (“lotes”) em propriedade não urbana;
- ii) a Constituição Federal outorgou ao município a competência de promover o ordenamento de todo o seu território, conceito amplo que compreende tanto a propriedade urbana quanto a rural (art. 30, VIII, da Constituição Federal).

Não é possível a implantação de condomínio de lotes sobre áreas rurais para fins urbanos, tendo em vista que a ausência de destinação agrícola, pecuária ou agroindustrial retira a qualidade de rural da propriedade e atrai a incidência da vedação trazida pela Lei nº 13.465/2017 ao atrelar o conceito do lote do condomínio de lotes ao lote urbano da 6.766. Por essa razão, parece haver uma pequena atecnia, com o maior respeito, na norma contida no artigo 1.088 do Provimento Conjunto nº 93/2020, que institui o Código de Normas da Corregedoria Geral do Estado de Minas Gerais, ao dispor sobre ‘registro da instituição do condomínio de lotes, tanto em imóvel rural quanto urbano’.

O CL só pode ser urbano por conta da previsão do artigo 3º da Lei 6.766 c/c o seu artigo 2º, §7º. Mas o Condomínio Edilício, enquanto gênero, não possui essa restrição.

Para tanto, necessária se faz a caracterização da natureza rural de todo o conjunto imobiliário e o respeito do tamanho de cada unidade autônoma ao parâmetro mínimo exigido a esse tipo de propriedade – o módulo rural (art. 65 da Lei nº 4.504/64).

A dúvida que pode recair, nesse caso, sobre a quem incumbiria a aprovação do empreendimento, a fim de se viabilizar o seu devido registro, é respondida através das normas de repartição de competência constitucional. Ao município em cujo território a área da propriedade está inserida foi atribuída a competência de se promover o respectivo ordenamento, de modo a estar sujeita a aprovação dos condomínios (edifícios) em áreas rurais ao crivo desse ente federativo. Essa foi a posição adotada antes mesmo na normativa federal sobre os CLS, pela Coordenação-Geral de Cadastro Rural do Ministério do Desenvolvimento Agrário, no bojo da Nota Técnica nº 02/2016, ao concluir que ‘os parcelamentos para fins agrícolas, quando não enquadrados como planos de colonização particular, independem de prévia autorização do INCRA’,

(...)

Essa figura civil pode servir de interessantes usos aos proprietários rurais como ao compartilhamento de logística de coleta de safras, contratação de iluminação de áreas comuns e de serviços de provedores de internet, por exemplo.

Por último, os projetos de condomínios edifícios que pretendem dar uso diverso do estritamente rural, e que utilizem na unidade autônoma uma área inferior ao módulo rural da região, necessitam de uma lei específica no município que autorize a criação de um distrito específico para o uso pretendido, na região pretendida, ou mudança do perímetro urbano. O não uso rural será urbano, e, por isso, necessária a observância do rito do artigo 42-B do Estatuto das Cidades. A lei aprovada, poderá fixar os parâmetros urbanísticos para a aprovação de um projeto naquela região, antes estritamente rural, bem como disciplinar a relação da infraestrutura, serviços públicos, equipamentos comunitários e eventuais responsabilidades ao empreendedor.¹⁴

Esse tema também foi abordado no curso “Loteamentos” do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM¹⁵, ocasião em que o advoga-

14 CHEZZI, Bernardo Amorim et al. **Curso de direito imobiliário brasileiro**. São Paulo: Thomson Reuter. Revista dos Tribunais, 2021. p. 568 e seguintes.

15 IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – Curso: **Loteamentos**: aspectos jurídicos e registrares – Módulo 12 – “Pinga Fogo” – Loteamento Rural (debate). Com participação de: Ana Cristina Maia, Francis-

do Bernardo Amorim Chezzi defendeu a possibilidade de instituição de condomínio edilício em imóvel rural, por estar vigente o artigo 68 da Lei 4591/64, porém, ressaltando que a destinação rural do imóvel deveria ser mantida, respeitando o estatuto da terra e a normativa específica do registro e uso do imóvel rural. (Obs.: Na doutrina anteriormente citada ele faz menção específica aos projetos de condomínios edilícios que pretendem dar uso diverso do estritamente rural).

Contudo, Bernardo Amorim Chezzi ressaltou que ainda há dúvidas e não existem respostas sobre os aspectos práticos perante o INCRA tais como:

- a) Como o INCRA poderá atribuir uma inscrição do CCIR para uma área comum do condomínio?
- b) Como o INCRA tratará a questão da multipropriedade e dos inúmeros proprietários?

Por esses motivos afirmou que seria indispensável a prévia consulta ao INCRA, indagando sobre o seu posicionamento sobre a questão.

No caso de condomínio edilício não há que se falar em burla à legislação federal no que se refere à fração mínima de parcelamento, com descaracterização da área para a atividade rural, porque, como se disse, não há uma divisão física do terreno.

O artigo 68 da Lei de Incorporações (Lei 4.591/64), citado por Bernardo Amorim Chezzi estabelece que:

Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão previamente, satisfazer às exigências constantes do art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.¹⁶

Por outro lado, muitos doutrinadores e operadores do direito criticam a implantação de condomínio em área rural sob argumento que estaria ocorrendo infração à legislação urbanística, permitindo um crescimento desordenado da cidade e gerando para o Município um ônus sem a correspondente contraprestação (especialmente no que se refere à doação de

co José Rezende dos Santos, Bernardo Chezzi e Luanda Backheuser. Online: Ibradim, 2021. (120 min.), son., color. Disponível em: <<https://ibradim.org.br/o-instituto/>>. Acesso em: 4 mar. 2024.

16 BRASIL. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm>. Acesso em 23 mar. 2024.

áreas para implantação de equipamentos urbanos e serviços públicos).

Uma questão importante a ser levantada é que o incorporador deveria então se comprometer a viabilizar o fornecimento de serviços básicos (como eletricidade, água, esgoto) e cumprir todas as obrigações relacionadas ao funcionamento daquele condomínio (como por exemplo a coleta e destinação final dos resíduos, a segurança e manutenção das áreas comuns), não trazendo ônus ao município.

O tema foi objeto de um interessante debate entre a advogada Luanda Backheuser e os registradores mineiros Ana Cristina Maia e Francisco Rezende dos Santos

Para a advogada Luanda Backheuser, condomínios em áreas rurais não são de competência do município pela questão constitucional. Segundo ela, esse assunto deveria ser de competência da União Federal, na figura do INCRA, que deveria aprovar e ordenar os empreendimentos. Ela demonstrou apreensão na aprovação por parte do município, reconhecendo que a legislação atual (instrução normativa do INCRA, etc.) é confusa e omissa, porém, afirma que há de se ter cautela nesse tipo de empreendimento.

A advogada Luanda Backheuser, também ressaltou que são considerados imóveis urbanos os que estão inseridos no perímetro urbano (urbano, de expansão urbana ou urbanização específica). Já os imóveis rurais dependem da destinação, e são aqueles cuja finalidade econômica é a exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial, ainda que inseridos no perímetro urbano.

Na ocasião, ainda discorreu sobre a descaracterização do imóvel rural, lembrando que ocorre a descaracterização de um imóvel rural quando ele perde sua destinação agropecuária, passando a estar inserido em perímetro urbano (Instrução Normativa 82/2015 do INCRA disciplina a transformação do imóvel rural em urbano, pelo procedimento chamado de descaracterização de imóvel rural pelo INCRA). Lembrou ainda que essa descaracterização pode ser total, quando ocorrer em toda a área do imóvel rural (com cancelamento do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR) ou parcial quando atingir apenas uma parte do imóvel (área remanescente deve passar por uma atualização cadastral).

Ressaltou ainda que a competência legislativa segundo a Constituição Federal para tratar de direito agrário é exclusiva da União (art. 22, I),

ao passo que a competência para tratar de direito urbanístico é dos municípios (art. 3, VIII).

A registradora mineira Ana Cristina Maia por sua vez defendeu a possibilidade de Condomínio de lotes em área rural (Lei 4591/64) e afirma que não há submissão aos parâmetros da Lei 6766/79, ao contrário da posição de Bernardo Amorim Chezzi. Defendeu ainda que

não há no ordenamento jurídico nacional qualquer impedimento a que se institua o condomínio ordinário ou edilício em imóveis rurais. O condomínio, em sentido amplo pode ser configurado em qualquer área. Inclusive, em relação ao condomínio edilício existe previsão expressa no artigo 68.¹⁷

Ela defendeu a aprovação apenas pelo município.

Nesse mesmo debate, o registrador mineiro Franciso José Rezende dos Santos se posicionou a favor da instituição de condomínio edilício em imóvel rural, desde que exista aprovação municipal.

Por fim, os registradores mineiros destacaram que o Código de Normas do Estado de Minas Gerais prevê expressamente a figura do condomínio de lotes em área rural, conforme é possível observar pela transcrição do artigo 1.088 daquele Código de Normas: “Art. 1.088. Para o registro da instituição do condomínio de lotes, tanto em imóvel rural quanto urbano, deverá ser comprovada a aprovação do órgão municipal competente”.¹⁸

5. A MULTIPROPRIEDADE E O IMÓVEL RURAL

No Brasil, a multipropriedade foi tratada pela primeira vez em 2016, por meio da jurisprudência, de acordo com o REsp 1546165 SP 2014/0308206-1, decisão do ministro João Otávio Noronha. Nesse importante julgado o STJ não só reconheceu o instituto como também afirmou se tratar de um novo direito real, apesar de, à época, não estar regulamentada. *In verbis*:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO

17 IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – Curso: **Loteamentos**: aspectos jurídicos e registrares – Módulo 12 – “Pinga Fogo” – Loteamento Rural (debate), 2021.

18 MINAS GERAIS. **Código de normas dos serviços extrajudiciais de Minas Gerais**. Disponível em: <<https://www.tjmg.jus.br/data/files/C2/E0/DF/41/B61E27106431D4275ECB08A8/Provimento%20Conjuntivo%2093-2020.pdf>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. IN-SUBSISTÊNCIA, RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerramos os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for a sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. 3. NO contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguido os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre a fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol no art. 1.225 do Código Civil, e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço tempo (*time-sharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de construção. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido.¹⁹

Essa decisão do STJ foi importante à época porque trouxe segurança jurídica à multipropriedade. Era comum existirem dificuldades em realizar registros e averbações pertinentes em Cartórios de Registro de Imóveis. Isso fazia com que empreendimentos voltados ao conceito do *time sharing* simplesmente não fossem realizados ou tivessem que utilizar

19 STJ – Resp: 1546165 SP 214/0308206-1, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, data do julgamento: 26/4/2016, T3 – 3ª Turma, data da publicação: DJe 6/9/2016 RB v. 636, p. 36.

mecanismos contratuais que, evidentemente, não traziam a mesma segurança jurídica para as partes.

Essa situação mudou quando a multipropriedade foi inserida formalmente em nossa legislação em data de 20.12.2018, quando foi publicada a Lei Federal n. 13.777, trazendo alterações no Código Civil e na Lei de Registros Públicos, validando o “parcelamento temporal do imóvel”, também conhecido em outros países como “*time sharing*”, ou seja, compartilhamento do tempo.

Esse instrumento já era utilizado antes de sua previsão em lei, admitido em muitos casos julgados pelos tribunais, faltando, porém, a segurança jurídica que foi suprida pela legislação acima.

Foram incluídos 20 artigos no Código Civil e cinco novos parágrafos e alíneas na Lei de Registros Públicos, para permitir a instrumentalização e o registro da multipropriedade.

No regime da multipropriedade a titularidade de uma fração de tempo concede ao condômino o uso e gozo de todo o imóvel, que poderá ser transferida sem a necessidade de anuência ou cientificação dos demais multiproprietários. O regime da multipropriedade deve ser registrado no Registro de Imóveis e não se confunde com o registro da instituição de condomínio.

Em caso de condomínio edilício sob regime de multipropriedade, deve ser instituído o condomínio, como abertura das matrículas das unidades autônomas, bem como deverá ser registrada a instituição do regime de multipropriedade, com abertura de matrícula própria para cada fração de tempo.

O *time sharing* na sua origem foi pensado para empreendimentos do setor turístico. Contudo, a partir do seu implemento no Brasil, o legislador não restringiu a natureza do imóvel, sendo possível, à vista disso, a sua aplicação tanto nos imóveis urbanos, quanto nos imóveis rurais.

O *time sharing* dos imóveis rurais ampliou as formas contratuais agrárias tradicionais presentes no Estatuto da Terra. Outrossim, possibilitou a sua cumulação com os mencionados contratos típicos, como por exemplo, na égide da multipropriedade, é facultado ao coproprietário, na sua fração de tempo, celebrar um contrato de arrendamento rural com um terceiro.

No livro “Curso de Direito Imobiliário”, o advogado André Abelha fala sobre “multipropriedade”, ensinando que

tal direito real pode ser instituído sobre um apartamento, uma casa, uma loja, uma sala ou andar corporativo, uma vaga de garagem ou um edifício inteiro de matrícula registral única, composto ou não por diversos quartos hoteleiros, entre outros imóveis urbanos e rurais”. Desde que o imóvel esteja regularizado, possua matrícula própria, e não exista proibição da lei de zoneamento local ou do eventual condomínio edilício, a instituição será possível.

(...)

Cada fração de tempo é objeto de uma matrícula individual no cartório de registro de imóveis, subordinada à matrícula principal do bem. Isso significa que a quantidade de matrículas em uma mesma edificação ou conjunto de edifícios pode ser imensa. Por exemplo, se um dado edifício possui 100 quartos hoteleiros, cada um com sua matrícula de unidade autônoma, é possível criar multipropriedade sobre apenas um quarto (com até 52 frações de tempo), sobre algumas, ou sobre todas as unidades, o que implicaria, neste caso, a abertura de 5.200 matrículas de fração de tempo, além das 100 matrículas pré-existent dos quartos.

(...)

Quando o condomínio edilício nasce com unidades autônomas sujeitas à multipropriedade, esse regime deverá estar previsto no ato de instituição (art. 1332 c/c art. 1358-O, inciso I). Em outras palavras, a instituição dos dois condomínios (edifício e em multipropriedade) estarão previstas no mesmo instrumento.²⁰

Como se vê, o regime de multipropriedade pode ser instituído tanto em imóveis urbanos, quanto em imóveis rurais, porém, não deve ser confundido com o registro da instituição de condomínio, abordado anteriormente.

6. RECENTE DECISÃO NO ESTADO DE SANTA CATARINA

No Estado de Santa Catarina, o Ministério Público propôs ação civil pública em face de uma empresa do ramo imobiliário e em face do município de Urubici, onde o empreendimento combatido seria edificado.

Nos autos do processo²¹ o Ministério Público do Estado de Santa Catarina alegou que o objetivo do negócio combatido seria estabelecer um condomínio horizontal de lotes, cuja finalidade precípua é a moradia ur-

20 ABELHA, André *et al.* **Curso de direito imobiliário brasileiro**. São Paulo: Thomson Reuter. Revista dos Tribunais, 2021. p. 650 e seguintes.

21 SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Despacho/Decisão. Agravo de Instrumento Nº 5013195-84.2024.8.24.0000/SC. Relator: Paulo Henrique Moritz Martins Da Silva. Florianópolis. 2024.

ba e recreação, com a construção de casas/chalés, o que, para o Ministério Público de Santa Catarina, caracterizaria flagrante incompatibilidade com a zona rural.

Alegou também o Ministério Público do Estado de Santa Catarina que as consequências da implantação do empreendimento seriam inúmeras, envolvendo: a) condições de moradias totalmente fora dos padrões mínimos de saneamento; b) infraestrutura de acesso, energia e demais benefícios prejudicados, destacando-se a falta de estrutura de mobilidade de trânsito; c) poluição do corpo hídrico pelo esgoto e lixo; d) valorização imobiliária do entorno prejudicada pela desorganização do processo; e) aumento do custo social com saneamento básico, transmissão de energia, segurança pública, pela criação de um “bairro” sem qualquer planejamento; e) a comunicação a todas as pessoas que já haviam adquirido as frações; f) obrigação de não fazer à imobiliária, pela não realização de atos negociais envolvendo o empreendimento, bem com a comunicação ao Ofício de Registro de Imóveis Competente.

Por fim, postulou liminarmente a paralisação das obras, a não realização de atos negociais e a colocação de placas informativas na entrada do imóvel, além de ser determinado o recolhimento de eventuais maquinários e materiais de construção.

Foi proferida decisão, deferindo a tutela de urgência requerida. Além disso a juíza de direito responsável pelo processo entendeu que as características do empreendimento eram eminentemente urbanas e por esse motivo caberia aos réus a alteração do zoneamento da área antes de iniciar a sua instalação.

A empresa requerida interpôs agravo de instrumento argumentando que: a) não se trata de loteamento, mas sim de desmembramento, cujo procedimento foi estritamente cumprido; b) os adquirentes estavam sendo avisados que o lote deverá ser utilizado para fins rurais; c) foi respeitado o módulo rural; d) não seria o caso de alteração do zoneamento porque os terrenos não terão fins urbanos; e) não ser aplicável a Lei Complementar Municipal n. 74/2022; f) a paralisação do empreendimento traria consequências negativas para a economia local.

Em decisão ao agravo de instrumento foi reconhecido que os demandados possuíam aprovação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária para o desmembramento de 271 glebas, todas com área

superior à fração mínima do parcelamento e que, mesmo com a criação da “Chácaras Três Cachoeiras”, a área continuaria sendo integralmente de características rurais. Além disso, foi reconhecido que as imagens anexas ao processo demonstravam que as glebas estavam sendo utilizadas precipuamente para a criação de gado. Ainda, foi mencionado na decisão que a distância do empreendimento, a metragem dos lotes (2 hectares), bem como as características do negócio, demonstrava ser muito pouco provável a constituição de condomínio de casas para fins residenciais. Foi reconhecido ainda que o contrato de compra e venda continha cláusula informando os adquirentes acerca da necessidade de utilização dos imóveis para fins e todos os negociantes declararam o conhecimento da legislação de regência.

Foi destacado na decisão sobre o agravo de instrumento, que o Decreto 62.504/1968, que trata dos desmembramentos de imóveis rurais, prevê que esse tipo de desmembramento implica na formação de novos imóveis rurais, destinados à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, ou ainda, desmembramentos que se destinem a um dos fins elencados nos artigos 1º e 2º do decreto supra mencionado.

Foi destacado ainda que no caso em tela não foi comprovada a formação de novas vias ou logradouros públicos, tampouco prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, requisitos indispensáveis para a configuração de loteamento.

Ainda, na decisão sobre o agravo de instrumento foi ressaltado que caberá aos futuros proprietários a destinação correta aos terrenos, devendo o poder público negar o licenciamento de atividades urbanas. Além disso foi reconhecida verossimilhança da alegação dos demandados de se tratar de desmembramento de área eminentemente rural.

Também, constou da decisão sobre o agravo de instrumento que não há necessidade de abertura de procedimento para modificação do zoneamento, no citado caso concreto. Foi deferida a medida urgente para condicionar a suspensão dos efeitos da decisão agravada à regularização do desmembramento perante o Registro de Imóveis.

Portanto, nessa recente decisão do TJSC foi reconhecida a possibilidade de as áreas rurais serem objeto de desmembramento mediante aprovação do INCRA, não havendo necessidade de aprovação municipal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A instituição do regime de multipropriedade é possível tanto em imóveis urbanos, quanto em imóveis rurais, porém, não deve ser confundido com o registro da instituição de condomínio.

Há quem defenda, como o advogado, professor e doutrinador Bernardo Amorim Chezzi, a possibilidade de instituição de condomínio edilício em imóvel rural, por estar vigente o artigo 68 da Lei n. 4.591/64, devendo, nesse caso, ser mantida a destinação rural do imóvel, respeitando o estatuto da terra e a normativa específica do registro e uso do imóvel rural.

Bernardo Amorim Chezzi defende ainda que os projetos de condomínios edilícios que pretendam dar uso diverso do estritamente rural, e que utilizem na unidade autônoma uma área inferior ao módulo rural da região, necessitam de uma lei específica no município que autorize a criação de um distrito específico para o uso pretendido, na região pretendida, ou mudança do perímetro urbano. Ensina que o não uso rural será urbano, e, por isso, necessária a observância do rito do artigo 42-B do Estatuto das Cidades. Ainda, nesse caso, a lei aprovada poderá fixar os parâmetros urbanísticos para a aprovação de um projeto naquela região, antes estritamente rural, bem como disciplinar a relação da infraestrutura, serviços públicos, equipamentos comunitários e eventuais responsabilidades ao empreendedor.²²

A advogada Luanda Backheuser por sua vez se posiciona sobre a impossibilidade de existência de um empreendimento que não tenha destinação rural em imóvel rural. Afirma que esse empreendimento seria irregular. Discorre que imóvel para ser considerado rural precisa ter destinação rural, ou seja, são rurais aqueles imóveis cuja finalidade econômica for a exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial, ainda que inseridos no perímetro urbano.²³

Também demonstra apreensão na aprovação por parte do município, reconhecendo que a legislação atual (instrução normativa do INCRA, etc.) é confusa e omissa, porém, afirma que há de se ter cautela nesse tipo de empreendimento. Aproveita para discorrer sobre a descaracterização do imóvel rural, lembrando que ocorre a descaracterização de um imóvel rural quando ele perde sua destinação agropecuária

22 CHEZZI, 2021; CHEZZI, Bernardo Amorim. **Condomínio de lotes**. São Paulo: Quartier Latin, 2020.

23 IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – Curso: **Loteamentos**: aspectos jurídicos e registrares – Módulo 12 – “Pinga Fogo” – Loteamento Rural (debate), 2021.

O advogado Pedro Marino Bicudo, por sua vez, discorda da posição adotada pelo registrador mineiro Francisco José Rezende dos Santos, quando o mesmo afirma que o município pode determinar o que pode ser feito em imóvel rural. Pedro Marino Bicudo afirma que “o município ao determinar o que pode ser feito no imóvel rural transformou o imóvel rural em urbano”.²⁴ Afirma ainda que, no momento em que o município “qualifica o solo para uma finalidade urbana”,²⁵ na prática está transformando o solo em urbano, e que, o município pode legislar sobre todo o seu território, desde que de forma fundamentada e de acordo com o que o Estatuto da Cidade dispõe, ou seja, criando uma lei específica para inclusão de determinados perímetros na zona urbana, qualificando aquele solo como urbano e dando àquele solo uma destinação urbana. Ressalta que o município pode legislar sobre todo o território, porém, não pode legislar sobre a área rural, não pode dizer o que pode ou não pode fazer na área rural porque não é de sua competência.

Com relação ao condomínio de lotes, diferente do que defende o advogado Bernardo Amorim Chezzi e a advogada Diana Nacur, o advogado Pedro Marino Bicudo entende que é possível a instituição de condomínio em área rural, por não existir vedação no Código Civil, porém, alerta sobre a existência de uma série de dificuldades em se instituir um condomínio de lotes em área rural em virtude do módulo rural. Isso porque, não se sabe se a área útil privativa deve ser correspondente ao módulo rural ou se poderá ser o somatório da área privativa e área comum correspondente ao módulo rural. Também não se tem conhecimento ainda como será tratada a questão do Certificado de Cadastro do imóvel Rural (CCIR). Nesse sentido alerta que não se tem conhecimento de como o INCRA enfrentaria essa questão e, sem que o INCRA se manifeste, acredita ser difícil promover a instituição.

Enquanto a registradora mineira Ana Cristina Maia defende que “não há no ordenamento jurídico nacional qualquer impedimento a que se institua o condomínio ordinário ou edilício em imóveis rurais”.²⁶ E que, o condomínio, em sentido amplo pode ser configurado em qualquer área. Inclusive em relação ao condomínio edilício existe previsão expressa no artigo 68 e que deverá ser requerida a aprovação apenas pelo município. O registrador mineiro Francisco José Rezende dos Santos também posicio-

24 IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – Curso: **Loteamentos**: aspectos jurídicos e registrares – Módulo 12 – “Pinga Fogo” – Loteamento Rural (debate), 2021.

25 *Ibid.*

26 *Ibid.*

na a favor da instituição de condomínio edilício em imóvel rural, desde que o município aprove.

Portanto, constata-se que se trata de questão bastante tormentosa e que possui entendimentos diversos na doutrina, carecendo de posicionamento do INCRA, por meio de instrução normativa específica.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André *et al.* **Curso de direito imobiliário brasileiro**, São Paulo: Thomson Reuter Revista dos Tribunais, 2021.

BRASIL. **Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1955**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

BRASIL. **Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

BRASIL. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm>. Acesso em 23 mar. 2024.

BRASIL. **Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18629.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

CHEZZI, Bernardo Amorim. **Condomínio de lotes**. São Paulo: Quartier Latin, 2020.

CHEZZI, Bernardo Amorim e outros. **Curso de direito imobiliário brasileiro**, São Paulo: Thomson Reuter Revista dos Tribunais, 2021.

IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – Curso: **Loteamentos**: aspectos jurídicos e registrais – Módulo 12 – “Pinga Fogo” – Loteamento Rural (debate). Com participação de: Ana Cristina Maia, Francisco José Rezende dos Santos, Bernardo Chezzi e Luanda Backheuser. Online: Ibradim, 2021. (120 min.), son., color. Disponível em: <<https://ibradim.org.br/o-instituto/>>. Acesso em: 4 mar. 2024.

INCRA. **Normativa n. 82/2015**. Disponível em: <https://site.mppr.mp.br/sites/hotsites/arquiv_os_restritos/files/migrados/File/Nota_Tecnica_02_2016_IN_82_INCRA.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2024.

MINAS GERAIS. **Código de normas dos serviços extrajudiciais de Minas Gerais**. Disponível em: <<https://www.tjmg.jus.br/data/files/C2/E0/DF/41/B61E27106431D4275ECB08A8/Provimento%20Conjunto%2093-2020.pdf>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

GESTÃO DE QUALIDADE E A FUNÇÃO SOCIAL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Alessandra Souza de Liz¹

INTRODUÇÃO

A gestão de qualidade nas serventias extrajudiciais assume um papel crucial no contexto da administração pública moderna. Essas entidades, são responsáveis pela execução de serviços notariais e registrais, desempenhando funções sociais de suma importância, pois atuam como verdadeiras garantidoras da segurança jurídica e da publicidade de atos e negócios jurídicos. Com a crescente demanda por eficiência e transparência nos serviços públicos, a adoção de práticas de gestão de qualidade torna-se indispensável para a elevação da confiabilidade e da credibilidade dessas instituições perante a sociedade.

O enfoque na qualidade se manifesta por meio da implementação de sistemas e procedimentos que visam à otimização dos processos internos, redução de erros, agilização dos serviços oferecidos e a consequente satisfação do usuário. A busca pela excelência operacional nas serventias extrajudiciais envolve a capacitação contínua dos colaboradores, a modernização da infraestrutura e a adoção de tecnologias que promovam a integração e a automatização dos processos. Dessa maneira, assegura-se uma maior acessibilidade aos serviços e a democratização do acesso à justiça e à segurança jurídica.

No mais, a função social das serventias extrajudiciais é reforçada pela sua atuação como instrumento de política pública, na medida em que colaboram para o cumprimento de objetivos estratégicos do Estado, como a regularização fundiária, a efetivação de direitos reais sobre imóveis, a autenticação de documentos para a prevenção de fraudes e a garantia da publicidade e autenticidade das relações jurídicas.

1 Mestranda em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí, com dupla titulação com a Universidade de Alicante, Espanha. Pós-Graduada em Gestão de Cartório Extrajudicial. Pós-Graduada em Direito Notarial e Registral, Sucessões e Família. Graduada em Direito pelo Centro Universitário Facvest. Oficiala Designada da Escritania de Paz de São Pedro de Alcântara/SC. E-mail: aledeliz@gmail.com.

A aplicação desses princípios nestas entidades não apenas eleva a sua eficiência operacional, mas também reafirma o seu compromisso com os princípios da eficácia, eficiência e efetividade administrativa. Este compromisso, por sua vez, reflete-se na maior proteção dos direitos dos cidadãos e na promoção de uma sociedade mais justa e equitativa.

Aprimorar o entendimento sobre a gestão de qualidade e sua influência na função social das serventias extrajudiciais no Brasil é o objetivo geral desta pesquisa. Portanto, serão analisadas as fontes confiáveis e os avanços recentes na área, a fim de contribuir para o campo acadêmico e fornecer mais referências para futuras pesquisas. A fim de alcançar o objetivo geral e comprovar o conhecimento aprofundado sobre o assunto, foram elaborados os objetivos específicos a seguir:

- Mapear os critérios de qualidade, eficiência e transparência que as serventias extrajudiciais devem cumprir segundo a normativa nacional;
- Analisar a função social das serventias extrajudiciais, com ênfase no seu papel de promover a segurança jurídica e a publicidade dos atos;
- Investigar como a gestão do Tabelião/Registrador impacta diretamente no atendimento ao cidadão;
- Examinar as obrigações legais e as práticas administrativas no contexto jurídico brasileiro;
- Avaliar os efeitos nas serventias extrajudiciais para a proteção dos direitos fundamentais.

A fim de atingir os objetivos estabelecidos e abordar as categorias necessárias, a questão de pesquisa foi definida da seguinte forma: Como a gestão de qualidade nas serventias extrajudiciais reflete na sua função social e no atendimento ao cidadão no Brasil?

A pesquisa é importante porque aborda uma área vital para a administração da justiça e a efetivação de direitos no país, sendo de grande relevância para a academia, a sociedade e o setor jurídico registral. Além disso, identifica lacunas na literatura atual sobre a gestão de qualidade em serventias extrajudiciais, procurando preenchê-las e contribuir para o acervo científico. Este estudo também visa evidenciar as práticas que podem ser aplicadas para aprimorar o atendimento ao público, com implicações sociais significativas, como a melhoria do acesso aos serviços jurídicos e notariais, e fornecerá uma base sólida para futuras pesquisas na área.

Neste estudo, o método empregado foi uma análise literária narrativa, envolvendo um exame detalhado de publicações relacionadas ao tópico em discussão. A coleta de dados foi feita consultando bancos de dados acadêmicos renomados, como Scielo, Capes e Google Acadêmico, além de livros e revistas científicas de importância. Também foram incluídos trabalhos escritos em português, inglês e espanhol.

Esse tipo de revisão literária é uma fonte sólida e confiável de informações,² já que compila conhecimentos de várias publicações selecionadas, facilitando a identificação de brechas na pesquisa existente.

Para construir a bibliografia, foi feita uma avaliação crítica dos títulos e um escaneamento rápido dos resumos de cada artigo. A temporalidade dos materiais foi estabelecida com foco nos últimos cinco anos, embora exceções tenham sido feitas para trabalhos considerados clássicos. Essa abordagem permitiu uma compreensão abrangente e atualizada do tópico, fornecendo um fundamento robusto para as conclusões do estudo e contribuindo para a literatura científica sobre o tema.

Diante dos objetivos estabelecidos, o estudo se desenvolveu ao longo dos seguintes tópicos: Critérios de Qualidade nas Serventias Extrajudiciais; Função Social das Serventias Extrajudiciais; A Gestão do Tabelião/Registrador e o Atendimento ao Cidadão; Obrigações Legais e Administrativas e Impacto da Gestão de Qualidade nos Direitos Fundamentais. Com a realização da pesquisa e o sucesso na resolução do problema, chegou-se a uma conclusão e uma bibliografia abrangente foi compilada.

1. CRITÉRIOS DE QUALIDADE NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

A qualidade dos serviços prestados pelas entidades de registro e notariado é um assunto de interesse público e, como tal, está sujeita a uma série de regulamentações e padrões estabelecidos por órgãos normativos. Estas diretrizes têm como finalidade assegurar que os procedimentos adotados pelos cartórios estejam em consonância com as expectativas legais e as necessidades dos usuários dos serviços.

Normativas técnicas são estabelecidas para padronizar e melhorar continuamente os processos internos, assegurando uma uniformidade que

2 DOURADO, Simone; RIBEIRO, Ednaldo. Metodologia qualitativa e quantitativa. In: Carlos Alberto de Oliveira Magalhães Júnior; Michel Corci Batista (Org.). **Metodologia da pesquisa em educação e ensino de ciências**. 2. ed. Ponta Grossa – PR: Atena, 2023. p. 12-30.

é essencial para a confiabilidade dos serviços prestados. Estes padrões de serviço são delineados não apenas para conferir eficácia, mas também para garantir que o desempenho destas instituições seja mensurável e comparável, possibilitando avaliações e ajustes sistemáticos.³

Ademais, a implementação de práticas normativas é crucial para a manutenção da integridade documental e para a prevenção de fraudes, contribuindo assim para a estabilidade das transações civis e comerciais. Tais práticas envolvem a observância de procedimentos de autenticação e registro que se alinham com os mais altos padrões de integridade e correção.⁴

A aderência a essas normas regulamentadoras impõe aos cartórios o dever de permanecerem atualizados frente às evoluções tecnológicas e metodológicas. Isso inclui a utilização de sistemas eletrônicos para a gestão de documentos e a incorporação de processos digitais que visam aumentar a eficiência e a acessibilidade dos serviços prestados à população.⁵ Esses padrões de serviço, quando efetivamente aplicados, desempenham um papel vital na construção de um ambiente de confiança entre as serventias e a sociedade, consolidando a percepção de que as instituições notariais e registrais são, de fato, pilares para a proteção do estado de direito e para o exercício da cidadania.⁶

No contexto das serventias extrajudiciais, os processos de acreditação e certificação de qualidade representam elementos fundamentais para a consolidação de um serviço que atenda aos mais elevados patamares de excelência operacional. A acreditação, enquanto processo seletivo e validador, confere um selo de garantia que a instituição está alinhada com as normativas e melhores práticas estabelecidas por entidades competentes.⁷

Esses procedimentos de certificação implicam uma análise metódica das operações internas, uma vez que visam aferir a conformidade dos serviços com critérios de qualidade rigorosamente definidos. Neste ínterim,

3 FERREIRA, Rosana de Cássia; GORETTI, Ricardo. Acesso à justiça pela via da serventia extrajudicial: entra pela resolução nº 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça quanto à sucessão do companheiro. *Scientia Iuris*, v. 26, n. 3, 2022.

4 CALORE, Maria Vera Valadão. **Estudo sobre as serventias extrajudiciais topic**. 2022. Disponível em: <<https://dspace.unisa.br/items/6e68449e-9683-4081-adc2-a0bf6c99e731>>. Acesso em: 4 mar. 2024.

5 ARRUDA, Larissa Águeda Vilela Pereira de. Mudanças no paradigma do acesso à justiça: a mediação de conflitos por meio das serventias extrajudiciais. *Revista da EMERJ*, v. 22, n. 2, 2020.

6 RODRIGUES, Natã Santos. **A função social da central de informações do registro civil**. 2019. TCC de Direito – UNIEVANGÉLICA. Disponível em: <<http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/8611/1/TCC%20FINAL.pdf>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

7 FERREIRA; GORETTI, 2022.

as serventias são submetidas a avaliações periódicas realizadas por organismos de acreditação independentes, os quais examinam desde a gestão organizacional até a efetividade dos serviços prestados ao público.⁸

A aquisição de certificados é, assim, um indicativo de que ela se compromete com a melhoria contínua e a prestação de serviços de forma íntegra e eficiente. Este compromisso é demonstrado por meio da implementação de processos que garantam a rastreabilidade e a segurança da informação, bem como a satisfação das partes interessadas.⁹

No processo de obtenção dessas certificações, elas são compelidas a adotar uma série de procedimentos padronizados, que incluem, mas não se limitam a, documentação de processos, treinamento de pessoal e monitoramento constante da qualidade dos serviços. Este ciclo de melhoria contínua, propiciado pela certificação, promove uma cultura organizacional focada na excelência e na responsabilidade social.¹⁰

A certificação não apenas eleva o nível dos serviços prestados, mas também atua como um diferencial competitivo no mercado, indicando aos usuários a seriedade e o profissionalismo da instituição. Isso gera, conseqüentemente, uma maior confiança do público nos serviços notariais e registrais, estabelecendo uma relação de fidelidade e respeito mútuo.¹¹

Desse modo, os processos de acreditação e certificação são essenciais para assegurar que operem dentro dos padrões estabelecidos de eficiência. Além de serem um atestado da capacidade em prestar serviços de alta qualidade, esses processos são catalisadores para a promoção de melhorias contínuas e para o estabelecimento de práticas sustentáveis.

A avaliação objetiva da performance é uma ferramenta indispensável na gestão. Neste contexto, os indicadores de desempenho emergem como instrumentos vitais para mensurar a eficácia e eficiência dos serviços prestados. Estes indicadores, ou métricas de performance, são empregados para monitorar e quantificar o cumprimento de metas estabelecidas, refletindo o

8 ARRUDA, 2020.

9 LISBOA, Juliana Follmer Bortolin; REIS, Jorge Renato dos. A regularização fundiária como forma de concretização do direito fundamental à moradia sob o paradigma da solidariedade: ensaio sobre a função social do registrador de imóveis. *Meritum*, Revista de Direito da Universidade FUMEC, 2022.

10 CALORE, 2022.

11 BRAVO, Ricardo. **Legitimidade, viabilização e eficiência das serventias extrajudiciais**: o caso da gratuidade. Dissertação de Mestrado em Direito Público – Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília, 2018. Disponível em: <https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/2409/1/Disserta%C3%A7%C3%A3o_Ricardo%20Bravo_DIREITO%20CONSTITUCIONAL_2018.pdf>. Acesso em: 4 mar. 2024.

nível de excelência alcançado pelas serventias no atendimento às expectativas dos usuários e na observância dos preceitos legais.¹²

O uso destes parâmetros permite a identificação de áreas que necessitam de melhorias, bem como o reconhecimento de práticas bem-sucedidas que podem ser replicadas. Mediante a análise de tais métricas, têm a capacidade de realizar ajustes operacionais e estratégicos, buscando a otimização contínua dos seus serviços. Além disso, os indicadores funcionam como um barômetro para a gestão, sinalizando o desempenho atual em comparação com os padrões de qualidade desejados.¹³

Os *benchmarks* do setor, ou referências comparativas, são utilizados para estabelecer padrões de desempenho com base nas melhores práticas adotadas por entidades líderes no campo notarial e registral. Essas referências servem como um guia para as serventias que aspiram alcançar níveis superiores de eficácia operacional e de satisfação do cliente. Ao se comparar com os *benchmarks* estabelecidos, uma serventia pode avaliar o próprio progresso e estabelecer metas realistas de aprimoramento.¹⁴

O estabelecimento de indicadores de desempenho e a adoção de *benchmarks* são, portanto, essenciais no processo de garantia de qualidade. Eles constituem a base sobre a qual as estratégias de melhoria são construídas e são cruciais para que possam se posicionar de maneira competitiva e responsável no mercado de prestação de serviços. Por meio deste processo de medição e comparação, podem assegurar uma prestação de serviços para não somente atender, mas superar as normativas vigentes e as expectativas dos usuários.¹⁵

A capacitação e o desenvolvimento profissional dos colaboradores das serventias extrajudiciais são elementos fundamentais para a manutenção e elevação dos patamares dos serviços prestados. Este aprimoramento contínuo do capital humano é essencial para assegurar a atualização frente às dinâmicas legislativas e às evoluções tecnológicas que influenciam direta-

12 REIS, Jorge Renato dos; LISBOA, Juliana Follmer Bortolin. A função social do registrador de imóveis na efetivação, quando da regularização fundiária, do acesso à moradia formal e, em consequência, da dignidade humana. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, 2022.

13 FERREIRA; GORETTI, 2022.

14 MELO, Michelly Pereira. **Desjudicialização e acesso à justiça**: mediação e conciliação nas serventias extrajudiciais. Dissertação de Mestrado em Instituições Sociais, Direito e Democracia – FUMEC, 2020. Disponível em: <https://repositorio.fumec.br/bitstream/handle/123456789/587/michelly_melo_mes_dir_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 04 mar. 2024.

15 BRAVO, 2018.

mente as práticas notariais e registrais.¹⁶

Instituições dedicadas ao registro e ao notariado investem na formação contínua de seus quadros funcionais, proporcionando treinamentos especializados e incentivando a educação continuada. Esta educação permanente visa não apenas o domínio técnico necessário para o manejo adequado dos atos registrais e notariais, mas também a incorporação e competências interpessoais, que são indispensáveis para a interação efetiva com o público.¹⁷

O desenvolvimento de habilidades em gestão, liderança e atendimento ao cliente, juntamente com o entendimento aprofundado das normativas jurídicas, constitui a base para a prestação de um serviço que esteja alinhado às expectativas dos usuários e que responda de forma assertiva às demandas sociais. Por meio destas iniciativas, as serventias reafirmam seu compromisso com a qualidade e com a responsabilidade social, pois reconhecem que o capital intelectual é um dos seus mais valiosos ativos.¹⁸

A formação continuada fomenta um ambiente de trabalho que valoriza a inovação e a melhoria contínua, estimulando os colaboradores a buscarem soluções criativas e eficientes para os desafios cotidianos. A capacitação constante garante, assim, que a prestação de serviços não apenas atenda, mas antecipe as necessidades e expectativas dos cidadãos, contribuindo para a agilidade e a precisão dos serviços oferecidos.¹⁹ Dessa forma, a capacitação e o desenvolvimento profissional são reconhecidos como vetores de transformação e excelência, alavancando a qualidade dos serviços e fortalecendo a imagem dessas instituições perante a sociedade. Ao investir no desenvolvimento de seus colaboradores, elas demonstram uma visão estratégica que compreende a educação como um investimento essencial para a evolução e o sucesso organizacional.

A qualidade dos serviços prestados é um fator determinante na percepção de eficácia e eficiência por parte do cidadão. Dentro deste espectro, o tempo de resposta às solicitações é um dos critérios mais sensíveis e um indicativo claro da eficiência operacional destas instituições. Uma gestão acentuada reflete-se significativamente na diminuição do tempo de respos-

16 CALORE, 2022.

17 RODRIGUES, 2019.

18 LOBO, Renato Nogueiro. **Gestão da qualidade**. 2. ed. São José dos Campos: Editora Érica, 2019.

19 SARAIVA, Amanda da Cruz; SPENGLER, Fabiana. Mediação nas serventias extrajudiciais: vistas e reverses. **Revista Direito e Justiça: reflexões sociojurídicas**, v. 22, n. 42, 2022.

ta, gerando um impacto positivo direto na satisfação do usuário.²⁰

A implementação de processos bem estruturados e o uso de tecnologias avançadas são ações estratégicas que contribuem para a agilização dos serviços. Tais medidas propiciam uma tramitação mais célere dos procedimentos, desde a entrada do pedido até a entrega do serviço final. O comprometimento, neste sentido, implica a adoção de sistemas que permitam o monitoramento constante do fluxo de trabalho, identificando gargalos operacionais e possibilitando a redistribuição dinâmica de recursos para atender demandas prioritárias.²¹

A competência no atendimento inicial oferecido ao cidadão tem um papel preponderante na eficiência do serviço como um todo. Um atendimento claro, informativo e objetivo otimiza o entendimento sobre os procedimentos necessários, reduzindo o tempo de processamento por meio da diminuição de erros e de retrabalhos. Desta forma, ela transcende a mera execução técnica e abraça o espectro mais amplo da experiência do usuário.

A qualidade intrínseca dos serviços prestados e a capacidade de resposta rápida são fatores que, em conjunto, reforçam a confiança do público nas serventias extrajudiciais. Uma serventia que demonstra respeito pelo tempo do cidadão e que entrega resultados em um prazo adequado promove uma imagem de competência e de responsabilidade, elementos indispensáveis para a consolidação de uma relação de confiança com a sociedade.²²

A incorporação de ferramentas de gestão é uma prática que se consolida como um pilar para a excelência na prestação de serviços. A seleção e a aplicação destas ferramentas são estratégias que visam à melhoria contínua dos processos internos, tendo sempre como norte a satisfação do usuário e a conformidade com os regulamentos vigentes. Diversas metodologias e sistemas são adotados com o propósito de promover a eficácia e a eficiência, bem como para garantir a consistência e a qualidade do atendimento ao cidadão.²³ Entre as ferramentas mais prevalentes se encontra o sistema de Gestão da Qualidade Total (TQM),²⁴ que enfatiza

20 MELO, 2020.

21 SCHEID, Cintia Maria. Função social dos serviços notariais e de registro sob a perspectiva da Constituição Federal de 1988. *Revista de Direito Administrativo e Gestão Pública*, v. 7, n. 1, 2021.

22 SARAIVA; SPENGLER, 2022.

23 LOBO, 2019.

24 TQM – Total Quality Management.

a importância de uma visão holística e o comprometimento de todos os membros da organização. Além disso, práticas como o Seis Sigma e o *Lean Management* são frequentemente utilizadas para a redução de desperdícios e a maximização da eficiência operacional, mediante a eliminação de processos que não agregam valor ao serviço final.²⁵

Software especializado para gestão de processos (BPM)²⁶ também desempenha um papel crucial ao permitir a modelagem, a execução e o monitoramento dos processos de negócio de forma integrada e automatizada. Tais sistemas asseguram que as rotinas sejam desempenhadas de forma padronizada, minimizando variações e promovendo uma qualidade constante nos serviços prestados.²⁷

Adicionalmente, a adoção de sistemas de informação gerenciais (MIS)²⁸ propicia um controle detalhado sobre as operações, facilitando a tomada de decisões baseadas em dados concretos e em tempo real. A capacidade de gerar relatórios precisos e de realizar análises profundas é fundamental para o alinhamento estratégico e para a correção de eventuais desvios de performance. A utilização destas ferramentas de gestão de qualidade não se limita à eficiência interna, mas estende-se à interação com o público. Sistemas de atendimento ao cliente, como *Customer Relationship Management* (CRMs), são integrados para fornecer uma experiência coesa e satisfatória ao usuário, desde o primeiro contato até a conclusão do serviço.²⁹

A atuação da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina no âmbito das Serventias Extrajudiciais é de extrema importância para garantir a eficiência, produtividade e segurança jurídica dos atos praticados por essas instituições. As correições e inspeções realizadas pela Corregedoria têm como finalidade principal identificar pontos passíveis de melhoria e assegurar que as práticas adotadas estejam em conformidade com as normas estabelecidas nas Leis Federais, Estaduais e Municipais.

O núcleo IV da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina é destinado exclusivamente às Serventias Extrajudiciais e desempenha um papel crucial ao atender as demandas específicas desse setor. A uniformização de procedimentos e posicionamentos contribui para

25 MELO, 2020.

26 BPM – Business Process Management.

27 SARAIVA; SPENGLER, *op. cit.*

28 MIS – Management Information System.

29 LOBO, 2019.

estabelecer padrões consistentes, garantindo uma atuação mais alinhada e eficiente por parte das serventias.

Ao regulamentar as atividades, a Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial cria um ambiente propício para aprimorar a qualidade dos serviços prestados pelas Serventias Extrajudiciais. Esse processo não apenas visa corrigir possíveis irregularidades, mas também busca otimizar os fluxos de trabalho e procedimentos, proporcionando uma gestão mais eficaz.

A elaboração de um plano de ação, baseado nas recomendações e apontamentos resultantes das correições e inspeções, torna-se uma ferramenta estratégica para implementar melhorias graduais e contínuas. Esse plano pode incluir capacitações, atualizações de sistemas, padronização de formulários e outros recursos que contribuam para aprimorar a eficiência e a qualidade dos serviços prestados pelas Serventias Extrajudiciais.

Dessa forma, a atuação do núcleo IV da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina não apenas visa garantir a conformidade legal das práticas das Serventias Extrajudiciais, mas também busca promover uma gestão eficiente, alinhada aos padrões estabelecidos pelas normativas vigentes, resultando em um serviço mais qualificado e seguro para a sociedade.

2. FUNÇÃO SOCIAL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

A segurança jurídica representa um dos fundamentos mais expressivos do Estado de Direito, sendo uma das missões primordiais das serventias extrajudiciais. A estabilidade nas relações, promovida pela segurança dos atos e contratos, é um dos pilares para a prevenção de disputas e de conflitos legais. Este panorama se desdobra em um cenário no qual a atuação delas é pautada na precisão e na inviolabilidade dos registros, construindo um ambiente de certeza legal para os cidadãos.

O trabalho meticuloso desenvolvido nos cartórios, que envolve a autenticação e a conservação de documentos, bem como o registro de atos jurídicos, opera como um mecanismo de prevenção de litígios. Por meio de tais atividades, contribuem para delinear de forma clara os direitos e obrigações das partes, mitigando a possibilidade de controvérsias futuras. A correta formalização dos atos jurídicos é, portanto, um alicerce para a prevenção de disputas, assegurando que os direitos sejam resguardados e

que as transações ocorram dentro da legalidade estipulada.³⁰ A função de garantir a segurança se estende também ao papel informativo. Ao fornecer informações precisas e atualizadas, os cartórios capacitam os indivíduos a tomarem decisões conscientes e informadas, fundamentais para a manutenção de uma ordem íntegra e estável. O acesso facilitado a dados registrais e a transparência na condução dos processos são elementos que coadunam com a prevenção de litígios, ao dissipar incertezas e ao conferir clareza às situações jurídicas.³¹

O registro, enquanto função desempenhada pelas serventias extrajudiciais, transcende a sua concepção técnica ao se estabelecer como um instrumento vital de política pública. Esta função estratégica confere aos registros um papel de destaque na implementação de políticas voltadas à regulação e ao desenvolvimento social e econômico. Por meio da formalização e da publicidade de atos e negócios jurídicos, as serventias extrajudiciais contribuem de maneira significativa para a concretização de diretrizes governamentais, assegurando direitos e promovendo a organização social.³²

No âmbito da política pública, o registro imobiliário, por exemplo, é peça-chave em programas de regularização fundiária, impactando diretamente na segurança da posse e na valorização imobiliária, o que, por sua vez, incentiva investimentos e o desenvolvimento urbano. Tal papel é ampliado quando se considera a sua relevância para a efetivação de políticas habitacionais, nas quais a regularidade registral é premissa para a concessão de crédito e financiamento.³³

Os registros de nascimento e óbito são fundamentais para o planejamento e execução de políticas de saúde e educação, ao fornecerem dados demográficos precisos que orientam as ações governamentais. A atividade registral, nesse sentido, se alinha às metas de políticas públicas ao proporcionar informações cruciais para a definição de estratégias de planejamento de saúde, monitoramento da mortalidade, desenvolvimento de estratégias

30 MANSUR, Daniele Barbosa. **As garantias processuais nos procedimentos das serventias extrajudiciais**. In: Congresso Internacional de Direitos Humanos de Coimbra. 2023.

31 GARBACCIO, Grace Ladeira; LODI, Graziela; MELO, Gonçalo Nicolau Cerqueira Sopas de. Compliance nas serventias extrajudiciais: uma estratégia anticorrupção. **Novos Estudos Jurídicos**, v. 28, n. 2, 2023.

32 GONÇALVES, Gonçalves Caetano; GOMES, Magno Federici. Jurisdição sustentável e a (im)possibilidade da revisão em decisão administrativa da gratuidade dos emolumentos extrajudiciais concedida pelo poder judiciário. **Revista Eletrônica de Direito Processual**, v. 22, n. 3, 2021.

33 CÉSAR, Gustavo Sousa. **A função social das serventias extrajudiciais e a desjudicialização**. Colégio Notarial do Brasil. Brasília: Conselho Federal, 2019. Disponível em: <<https://www.notariado.org.br/blog/notarial/uncao-social-das-serventias-extrajudiciais-e-desjudicializacao>>. Acesso em: 4 mar. 2024.

de desenvolvimento e alocação de recursos.³⁴

A atuação das serventias extrajudiciais, nesse contexto, é permeada por uma responsabilidade social que vai além do ato de registrar. Ela se insere na dinâmica de fomentar a cidadania e de instrumentalizar o Estado para a oferta de serviços públicos mais efetivos e alinhados com as necessidades da população. A integridade e a confiabilidade dos registros produzidos são, portanto, componentes que reverberam em toda a sociedade, influenciando desde a esfera individual até o planejamento macroeconômico.³⁵ Assim, o registro nas serventias extrajudiciais emerge não apenas como uma atividade de natureza técnica, mas como um elo fundamental na cadeia de ações que visam ao bem-estar coletivo e ao desenvolvimento sustentável. A qualidade e a eficiência destes serviços, portanto, refletem diretamente na eficácia das políticas públicas, reforçando o papel imprescindível destas entidades no contexto do desenvolvimento nacional.³⁶

O acesso à justiça é uma prerrogativa fundamental e um indicador de maturidade democrática em qualquer sociedade. Nesse contexto, a democratização dos serviços notariais e de registro é um fator crítico para a ampliação desse acesso, atuando como uma ponte entre o cidadão e o exercício efetivo de seus direitos. As serventias extrajudiciais, ao proporcionarem um serviço inclusivo e acessível, desempenham um papel crucial na materialização desse princípio, possibilitando que indivíduos e entidades possam formalizar situações jurídicas com segurança e eficácia, independentemente de sua condição econômica ou social.³⁷

A promoção do acesso à justiça por meio dos serviços notariais implica na adoção de práticas que visam eliminar barreiras ao exercício de direitos. Isso envolve a simplificação de processos, a redução de custos e a capilaridade dos serviços, assegurando que o atendimento chegue a todas as camadas da população. A modernização dos procedimentos e a incorporação de tecnologias digitais têm um papel preponderante nessa democratização, ao tornarem os serviços mais rápidos e menos onerosos, além de mais compreensíveis ao cidadão comum.

34 OLIVEIRA, Felipe Villasboas de. **A função social da atividade cartorária extrajudicial**. 2020. Disponível em: <[http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/10003/1/FELIPHE%20VILLASBOAS%20DE%20OLIVEIRA.p df](http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/10003/1/FELIPHE%20VILLASBOAS%20DE%20OLIVEIRA.pdf)>. Acesso em: 04 mar. 2024.

35 MANSUR, 2023.

36 GONÇALVES; GOMES, 2021.

37 GARBACCIO; LODI; MELO, 2023.

A implementação de medidas que visam a transparência e a desburocratização também são essenciais para a democratização dos serviços notariais. Elas permitem que o público compreenda melhor os processos e os requisitos legais, facilitando a realização de atos que, por sua vez, conferem segurança e agilidade às transações civis e comerciais.³⁸

A educação jurídica para a população, promovida pelas próprias serventias, é um componente relevante no processo de democratização. Ao informar e educar os cidadãos sobre seus direitos e sobre como os serviços notariais podem assisti-los, elas contribuem para um ambiente de justiça mais acessível e equitativo.³⁹

A contribuição para a regularização fundiária é um dos aspectos mais importantes de sua função social, servindo como fundamento para a estruturação urbana e rural ordenada e para a garantia do direito à moradia. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas urbanísticas, ambientais e sociais que visam à legalização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, assegurando o direito real sobre a terra.⁴⁰

Neste cenário, as serventias extrajudiciais operam como agentes facilitadores deste processo, por meio do registro de imóveis, que confere segurança jurídica e viabiliza o reconhecimento formal da propriedade. A atuação destas entidades na regularização fundiária vai além da mera formalização de documentos, estendendo-se à promoção de justiça social e ao desenvolvimento sustentável, ao contribuir para a redução de conflitos possessórios e para a integração social e econômica das comunidades.⁴¹

A eficiência e a diligência no manejo dos procedimentos registrais são essenciais para o sucesso das políticas de regularização fundiária. As serventias extrajudiciais devem, portanto, alinhar-se às diretrizes governamentais, colaborando ativamente com os órgãos competentes e com os beneficiários dos programas de regularização. Isso implica uma atuação proativa na identificação e na resolução de entraves burocráticos que possam obstaculizar o processo de legalização dos terrenos e das moradias.⁴²

38 CÉSAR, 2019.

39 MANSUR, 2023.

40 OTERO, Cleber Sanfelici; OLIVEIRA, Lucas Martins de. As serventias extrajudiciais como instituição para o acesso à justiça e a efetividade dos direitos da personalidade. *Revista Húmus*, v. 10, n. 28, 2020.

41 GARBACCIO; LODI; MELO, 2023.

42 OLIVEIRA, 2020.

O papel das serventias extrajudiciais é ainda mais relevante em contextos de vulnerabilidade social, nos quais a regularização fundiária pode representar a diferença entre a precariedade e a dignidade habitacional. Nesses casos, a sensibilidade e a adaptação dos serviços registrares às necessidades específicas das populações atendidas são fundamentais, requerendo um enfoque humanizado e integrado às políticas de habitação e desenvolvimento urbano.⁴³

O papel dos cartórios no registro civil e no direito de família é um alicerce para a estruturação jurídica da sociedade, atuando como um elemento essencial na oficialização de momentos-chave na vida civil dos cidadãos. Estes registros são o testemunho oficial e legal de nascimentos, casamentos, uniões estáveis, divórcios e óbitos, entre outros atos inerentes à família, e têm a função de materializar e dar publicidade a esses eventos perante a sociedade e a lei.⁴⁴

Os cartórios de registro civil desempenham um serviço público indispensável ao assegurar a documentação precisa desses eventos, conferindo-lhes autenticidade e força probante. Essa atividade registral é vital para a segurança jurídica individual e coletiva, pois cada ato registrado constitui um elo na cadeia de status civil de uma pessoa, influenciando uma série de direitos e obrigações, como a sucessão hereditária, a dependência econômica, o reconhecimento de filiação e a constituição de família.⁴⁵ Adicionalmente, a atuação dos cartórios na esfera do direito de família reflete a evolução social e as mudanças legislativas, adaptando-se continuamente às novas configurações familiares e às demandas por reconhecimento antes não contemplados. A efetivação de registros que acompanham essas transformações demonstra a função dos cartórios como instituições dinâmicas e responsivas aos desenvolvimentos jurídicos e sociais.⁴⁶

A capacidade de prestar serviços com equidade, respeitando a diversidade das formações familiares e garantindo o respeito à dignidade das partes, é um dos desafios enfrentados pelos cartórios na contemporaneidade. Isso implica uma constante atualização dos procedimentos e práticas, bem como na capacitação dos profissionais envolvidos, para que o atendimento

43 MARTINS FILHO, Luiz Dias; REIS, Jorge Renato dos. Efetivação de direitos das pessoas com deficiência nas serventias extrajudiciais e o princípio da solidariedade. *Revista Jurídica Cesumar-Mestrado*, v. 22, n. 3, 2022.

44 OLIVEIRA, 2020.

45 OTERO; OLIVEIRA, 2020.

46 OLIVEIRA, *op cit.*

e o registro dos atos do direito de família sejam realizados com a sensibilidade e o cuidado que a área exige.⁴⁷

Em termos práticos, os cartórios de registro civil são peças-chave no fornecimento de documentos necessários para a vida civil, tais como certidões de nascimento, que permitem a um indivíduo o exercício pleno da cidadania desde o início de sua vida. Ao mesmo tempo, são responsáveis por atestar a dissolução de vínculos e a reorganização de estruturas familiares, atendendo às necessidades jurídicas decorrentes dessas mudanças.

A proteção dos direitos fundamentais por meio do registro é uma das contribuições mais significativas das serventias extrajudiciais para a consolidação da cidadania e da dignidade humana. O registro, como instrumento jurídico, é um veículo pelo qual se confere visibilidade e reconhecimento à existência legal dos indivíduos e de seus atos, oferecendo a base documental para o exercício de direitos e deveres na esfera pública e privada.⁴⁸

As serventias extrajudiciais, ao desempenharem suas funções registras, atuam na salvaguarda ao assegurar a correta documentação de eventos vitais, como nascimentos, casamentos e óbitos, bem como a titularidade de bens e propriedades. Esse processo de documentação fornece a prova oficial e obrigações que nascem com esses eventos, permitindo aos cidadãos reivindicar e exercer seus direitos fundamentais perante a sociedade e o Estado.⁴⁹

Este registro, dessa maneira, é mais do que um ato formal; é um ato de reconhecimento da pessoa perante o ordenamento jurídico, e é por meio dele que se afirma a personalidade jurídica, a capacidade civil e a titularidade de direitos. Por exemplo, o registro de nascimento é o primeiro e mais fundamental passo para a inclusão de uma pessoa no corpo social, habilitando-a a uma identidade e ao acesso aos direitos daí decorrentes, como educação, saúde e participação política.

Da mesma forma, o registro de propriedade imobiliária é fundamental para a proteção do direito à moradia e à segurança patrimonial, sendo elemento essencial para a estabilidade econômica e social do indivíduo. A titularidade clara e inequívoca, garantida pelo registro, é defesa contra ações de espoliação e base para o desenvolvimento econômico, ao permitir que bens imóveis sejam usados como garantia em transações financeiras, por exemplo.

47 MARTINS FILHO; REIS, *op cit.*

48 SCHEID, 2021.

49 OTERO; OLIVEIRA, 2020.

3. A GESTÃO DO TABELIÃO/REGISTRADOR E O ATENDIMENTO AO CIDADÃO

As estratégias de atendimento e a satisfação do usuário são elementos centrais no escopo de serviços oferecidos pelas serventias extrajudiciais, refletindo o compromisso destas instituições com a excelência no serviço público. A adoção de métodos que visam aprimorar a experiência do usuário passa pela compreensão detalhada das necessidades e expectativas dos indivíduos que buscam tais serviços, orientando a formulação de abordagens focadas no atendimento eficiente e humanizado.

A satisfação do usuário é um indicador de desempenho que transcende a mera prestação do serviço, englobando a qualidade desde o primeiro contato até a conclusão do processo. Estratégias para elevar a satisfação envolvem a agilização dos procedimentos, a clareza na comunicação e a transparência nas operações. A garantia de um atendimento ágil, por exemplo, minimiza a espera e demonstra respeito pelo tempo do cidadão, enquanto a clareza na comunicação evita mal-entendidos e otimiza o fluxo de trabalho.⁵⁰

O aperfeiçoamento contínuo dos protocolos é uma constante nas serventias extrajudiciais que se dedicam à qualidade. Isso inclui a formação contínua dos colaboradores, o desenvolvimento de habilidades interpessoais e a atualização em termos de legislação e tecnologia, capacitando-os a fornecer respostas precisas e assistência qualificada.⁵¹

O emprego de tecnologias inovadoras também desempenha um papel crucial na estratégia de atendimento. Ferramentas digitais que permitem a interação online e o acompanhamento eletrônico de processos são exemplos de como a modernização pode contribuir para a satisfação do usuário, oferecendo comodidade e acessibilidade.⁵²

Avaliações periódicas da satisfação dos usuários por meio de pesquisas e feedbacks são recursos valiosos para aferir a eficácia das estratégias implementadas e identificar pontos que necessitam de melhorias. Com base nesses dados, as serventias podem ajustar suas práticas, almejando não apenas atender, mas superar as expectativas dos usuários.⁵³

50 LORENZETTI, Elisângela Karloh. A burocratização e o papel das serventias extrajudiciais. *Anuário Pesquisa e Extensão Unoesc São Miguel do Oeste*, v. 5, 2020.

51 CÔRTEZ, Osmar Mendes Paixão; FLEMING, Gil. A realização da segurança jurídica pela atividade das serventias extrajudiciais. *Revista Eletrônica de Direito Processual*, v. 24, n. 2, 2023.

52 *Ibid.*

53 CUNHA JUNIOR, Ivan Pedro Cesar da. *Combate ao nepotismo nas serventias extrajudiciais no mo-*

A incorporação de tecnologias de informação no âmbito do registro e do notariado tem desempenhado um papel transformador nessas atividades, contribuindo significativamente para a modernização e a eficiência dos serviços prestados. O uso de recursos tecnológicos avançados facilita o armazenamento, o processamento e a recuperação de dados, tornando as operações mais ágeis e seguras, além de promover uma maior transparência e acesso à informação.⁵⁴

A digitalização de documentos e a implementação de sistemas eletrônicos de registro são exemplos de como as tecnologias de informação têm sido aplicadas para melhorar os serviços notariais e de registro. Estes avanços permitem que atos e transações sejam realizados de forma mais rápida e menos suscetível a erros, otimizando o tempo de resposta e aumentando a satisfação do usuário. Tais sistemas também oferecem a possibilidade de realização de procedimentos à distância, como o reconhecimento de firma e a autenticação de documentos de maneira eletrônica, proporcionando comodidade e flexibilidade aos usuários.⁵⁵

A implementação de plataformas online para o acompanhamento de processos e a solicitação de serviços é outra frente na qual a tecnologia de informação vem sendo decisiva. Estas plataformas permitem que cidadãos tenham acesso a informações e possam realizar solicitações sem a necessidade de deslocamento físico, um benefício particularmente valioso em regiões de difícil acesso ou para indivíduos com limitações de mobilidade.⁵⁶

O uso de bases de dados integradas entre diferentes instituições e serventias também exemplifica o potencial das tecnologias de informação para aprimorar os serviços registrais e notariais. A integração de bancos de dados permite uma maior consistência e confiabilidade das informações, além de facilitar a realização de análises e cruzamentos de dados importantes para a prevenção de fraudes e para a regularização fundiária.⁵⁷

A estruturação de protocolos de atendimento nas serventias extrajudiciais é uma medida que visa sistematizar e otimizar a interação com o público,

mento da vacância. 2021. Disponível em: <https://unigranrio.com.br/_docs/biblioteca-virtual/pdfs/cursos/direito/C_ombate-ao-nepotismo-nas-serventias-extrajudiciais-no-momento-da-vacancia.pdf>. Acesso em: 04 mar. 2024.

54 JUNIOR, 2021.

55 CÔRTEZ; FLEMING, 2023.

56 AGUIAR, Larissa Candida de. **Blockchain e os cartórios extrajudiciais brasileiros:** (in)viabilidade? 2020. Disponível em: <<http://repositorio.aee.edu.br/handle/aee/10038>>. Acesso em: 4 mar. 2024.

57 LORENZETTI, 2020.

assegurando que os serviços sejam prestados de maneira eficiente e padronizada. Estes protocolos constituem uma série de procedimentos e diretrizes que orientam os colaboradores no desempenho de suas funções, visando a coerência e a qualidade, bem como a agilidade nos processos operacionais.⁵⁸

A eficiência operacional, nesse contexto, é uma meta que se alcança pela combinação de processos bem definidos com uma execução diligente e precisa. Os protocolos são desenhados para reduzir o tempo de espera e para garantir que todas as solicitações sejam tratadas de acordo com os mais altos padrões de serviço. A uniformidade proporcionada por estes protocolos não apenas simplifica a compreensão dos procedimentos por parte dos usuários, mas também contribui para minimizar erros e inconsistências que poderiam levar a atrasos ou a retrabalhos.⁵⁹

A adoção de tecnologias, como sistemas de gerenciamento de filas e atendimento por agendamento, integra-se aos protocolos, permitindo uma distribuição mais equitativa do tempo dedicado a cada usuário e uma melhor gestão do fluxo de clientes. Essas tecnologias auxiliam na previsão de demanda e na alocação de recursos, fundamentais para manter um serviço ágil e responsivo.

A capacitação dos profissionais que operam na linha de frente dos serviços notariais e registrais é outro aspecto crítico para a eficiência operacional. A formação contínua em técnicas de atendimento ao público, conhecimento normativo e uso de sistemas informatizados são essenciais para que os protocolos sejam executados com competência e segurança.⁶⁰

A gestão eficaz de filas e a minimização do tempo de espera nas serventias extrajudiciais são aspectos críticos que influenciam diretamente a percepção de qualidade e eficiência percebida pelo usuário. Uma administração cuidadosa destes elementos reflete a dedicação da instituição em respeitar o tempo do cidadão e em proporcionar uma experiência satisfatória.⁶¹

A redução do tempo de espera é alcançada não apenas por meio de uma boa gestão de filas, mas também pela otimização dos processos internos. A análise e o redesenho de processos, eliminando etapas desnecessárias e simplificando procedimentos, contribuem para uma

58 CUNHA JUNIOR, 2021.

59 AGUIAR, *op. cit.*

60 JUNIOR, Isnard Marshall et al. **Gestão da qualidade e processos**. 2. ed. Editora FGV, 2021.

61 LORENZETTI, 2020.

maior rapidez no atendimento. Além disso, a capacitação contínua dos funcionários para lidarem com os sistemas operacionais e a resolução de dúvidas de forma ágil e assertiva são essenciais para evitar atrasos e congestionamentos no serviço.⁶²

4. OBRIGAÇÕES LEGAIS E ADMINISTRATIVAS

O marco legal das serventias extrajudiciais constitui a base normativa que rege a atuação destas entidades, delineando suas funções, responsabilidades e a forma como devem prestar os serviços à sociedade. Este conjunto de normas jurídicas, composto por leis, regulamentos, normativas e princípios doutrinários, estabelece o regime sob o qual elas operam, garantindo a legalidade e a segurança dos atos praticados.

No âmbito do marco legal, elas são reconhecidas como partes integrantes do sistema de administração da justiça, atuando de maneira complementar à função jurisdicional. A legislação específica define a estrutura e as competências de cada tipo de serventia, seja registro de imóveis, registro civil de pessoas naturais, registro de títulos e documentos, entre outros, assegurando a especialização e a eficiência dos serviços prestados.⁶³

A regulamentação legal também aborda a forma de acesso às funções notariais e de registro, seja por meio de concurso público ou por outros critérios estabelecidos, visando assegurar que tais funções sejam exercidas por profissionais qualificados e comprometidos com os princípios éticos e legais inerentes à atividade. O estatuto normativo determina, ainda, os direitos e deveres dos titulares das serventias, incluindo aspectos de responsabilidade civil, administrativa e penal.⁶⁴

A fiscalização do cumprimento do marco legal é outra faceta importante, com órgãos competentes designados para monitorar e garantir que as serventias atuem em consonância com as disposições legais e regulamentares. Esse controle é exercido para proteger o interesse público, prevenir a ocorrência de irregularidades e promover a constante melhoria

62 JUNIOR, *op. cit.*

63 SIQUEIRA, Rodrigo Feuser. **Limites da qualificação registral das serventias extrajudiciais imobiliárias no processamento da REURB**. 2023. Disponível em: <<https://repositorio.animaeducacao.com.br/items/c105ff6c-a4b4-4d60-8aa0-38fa7ba1dfb1>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

64 LEMOS, Raíssa Gabrielle Castelo Branco. **Mediação nas serventias extrajudiciais**. Dissertação de Mestrado em Direito – Nova School of Law. 2022. Disponível em: <https://run.unl.pt/bitstream/10362/148613/1/Lemos_2022.pdf>. Acesso em: 04 mar. 2024.

dos serviços.⁶⁵

As responsabilidades administrativas específicas dos cartórios refletem o papel crucial que estas instituições desempenham no sistema jurídico. Os cartórios, como entidades que executam serviços de natureza pública, estão sujeitos a um conjunto de deveres administrativos que garantem a correta execução dos registros e autenticações que lhes são incumbidos. Tais responsabilidades são delineadas com a intenção de assegurar a idoneidade, a eficiência e a transparência no desempenho de suas funções.⁶⁶

No núcleo das obrigações administrativas está a gestão adequada dos registros, que devem ser mantidos com precisão e atualizados com a máxima diligência, garantindo a fidedignidade das informações que lhes são confiadas. A responsabilidade pela conservação dos documentos e pela manutenção de um sistema de arquivamento eficaz também está entre os deveres administrativos, sendo fundamental para a preservação da história jurídica dos cidadãos e das entidades.⁶⁷

Os cartórios têm o dever de cumprir e fazer cumprir as normas legais pertinentes ao seu campo de atuação, atuando em conformidade com as diretrizes estipuladas pelo poder judiciário e outros órgãos reguladores. A observância às leis e regulamentos não se restringe apenas ao aspecto técnico dos serviços prestados, mas também à conduta ética e à transparência nas relações com o público.⁶⁸

A fiscalização e a prestação de contas são componentes inerentes às responsabilidades administrativas dos cartórios. Estes devem se submeter aos mecanismos de controle interno e externo, proporcionando a necessária transparência em suas operações e assegurando o uso adequado dos recursos. Os titulares e os colaboradores dos cartórios devem ainda prestar contas de sua atuação, respondendo por eventuais irregularidades ou des-

65 SOUZA, Luana dos Santos. **Da proteção de dados nos cartórios extrajudiciais frente aos princípios da publicidade e privacidade:** tratamentos e disposições nas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e registros. 2022. Disponível em: <<http://repositorio.aee.edu.br/handle/aee/19481>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

66 CRUZ, Nicole Nascimento. A importância das serventias extrajudiciais para a desjudicialização do poder judiciário à luz da lei N° 11.441/2007. **Revista Ibero-americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 9, n. 5, 2023.

67 SIQUEIRA, *op. cit.*

68 NETO, João Batista M. Ribeiro; TAVARES, José da Cunha; HOFFMANN, Silvana Carvalho. **Sistemas de gestão integrados:** qualidade, meio ambiente, responsabilidade social, segurança e saúde no trabalho. 5. ed. São Paulo: SENAC, 2019.

cumprimentos das normativas aplicáveis.⁶⁹

A fiscalização e o controle exercidos pelos órgãos competentes sobre as serventias extrajudiciais são fundamentais para assegurar que os serviços prestados atendam aos padrões legais e de qualidade exigidos pelo ordenamento jurídico. Esses mecanismos de supervisão são essenciais para manter a integridade do sistema de registro e notariado, protegendo o público de possíveis falhas ou irregularidades.⁷⁰

Os órgãos de controle atuam em diferentes esferas e possuem atribuições específicas para garantir que cumpram com suas obrigações legais e administrativas. A atividade de fiscalização abrange aspectos variados, desde a verificação da correta aplicação das tarifas até a adequação dos procedimentos registrais e notariais às normas vigentes. Esta fiscalização pode ser realizada por meio de inspeções periódicas, análises de documentos e processos, e avaliações de conformidade com as normativas estabelecidas.⁷¹

O poder judiciário, por meio das corregedorias, desempenha um papel central na supervisão das serventias, monitorando o cumprimento das leis e das normas técnicas aplicáveis. A corregedoria, como órgão de fiscalização, possui a autoridade para aplicar sanções disciplinares em casos de descumprimento das normas, garantindo a responsabilização e a correção dos serviços prestados.⁷²

A adaptação às mudanças legislativas é uma exigência contínua, que deve manter suas operações em conformidade com o dinamismo das normas jurídicas. A legislação, em constante evolução, reflete as transformações da sociedade e impõe a necessidade de atualização e revisão periódica dos procedimentos adotados pelos cartórios.⁷³

As serventias extrajudiciais, como entidades que desempenham uma função pública essencial, estão obrigadas a acompanhar as alterações legislativas e a integrar tais mudanças em suas rotinas operacionais. Isso implica um compromisso com a educação contínua e o desenvolvimento profissio-

69 SOUZA, 2022.

70 MOREIRA, Nathalia Lutterbach Pires. **A atuação das serventias extrajudiciais como instrumento para desjudicialização da execução civil no ordenamento jurídico brasileiro**. 2021. Disponível em: <<http://ri.ucsal.br:8080/jspui/bitstream/prefix/4626/2/TCCNATHALIA%20MOREIRA.pdf>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

71 LEMOS, 2022.

72 MOREIRA, 2021.

73 NETO; TAVARES; HOFFMANN, 2019.

nal, assegurando que os colaboradores estejam cientes das novas disposições legais e aptos a aplicá-las de forma efetiva.⁷⁴

A reação a essas mudanças deve ser ágil e precisa, pois, a adequação tardia ou incorreta pode resultar em inconformidades legais e na prestação de um serviço que não atende às exigências atuais. Para tanto, elas se valem de estratégias como treinamentos regulares, a assessoria de especialistas em legislação e a participação em fóruns de discussão jurídica.⁷⁵

A flexibilidade e a capacidade de adaptação dos cartórios são testadas quando novas leis alteram significativamente práticas estabelecidas. Nestes momentos, a gestão estratégica se torna crucial para implementar as mudanças de forma ordenada, minimizando impactos sobre o atendimento e garantindo a continuidade da prestação dos serviços.⁷⁶

A ética profissional no contexto constitui o alicerce sobre o qual a confiança pública nestas instituições é edificada. A conduta dos profissionais que atuam nos cartórios deve ser pautada por um código de ética rigoroso, que promova a integridade, a imparcialidade e a transparência em todas as suas ações. O respeito a estes princípios éticos é crucial para preservar a dignidade do serviço público e para assegurar a equidade no tratamento de todos os cidadãos que buscam seus direitos.⁷⁷

Conflitos de interesse, por sua natureza, ameaçam a imparcialidade e a objetividade requeridas no exercício das funções notariais e de registro. A identificação e o manejo adequado de situações que possam comprometer a isenção do profissional ou que sugiram uma vantagem indevida são partes essenciais da governança e da administração responsável das serventias. É imperativo que os titulares e colaboradores dos cartórios estejam vigilantes e comprometidos em evitar quaisquer circunstâncias que possam levar a conflitos de interesse.⁷⁸

A formação e a conscientização contínua sobre os princípios éticos e a legislação pertinente constituem uma medida preventiva contra a emergência de tais conflitos. A promoção de cursos, seminários e outras atividades educativas visa reforçar a compreensão dos padrões éticos e legais, bem

74 SIQUEIRA, 2023.

75 LONGEN, Keila Fernanda. **A ideologia das enfiteuses civis e a função social do direito fundamental à propriedade**. 2022. Disponível em: <<http://repositorio.fdv.br:8080/handle/fdv/1538>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

76 CRUZ, 2023.

77 LEMOS, 2022.

78 MOREIRA, 2021.

como destacar a importância de sua observância estrita.⁷⁹

Quando um potencial conflito de interesse é identificado, é esperado que o profissional se afaste prontamente das decisões ou procedimentos relacionados, assegurando que a integridade do serviço seja mantida. Os procedimentos para a declaração e o gerenciamento desses conflitos devem ser claros e acessíveis, garantindo que ações corretivas possam ser tomadas de maneira eficaz e transparente.⁸⁰

5. IMPACTO DA GESTÃO DE QUALIDADE NOS DIREITOS FUNDAMENTAIS

A gestão de qualidade nas serventias extrajudiciais é reconhecida como um mecanismo eficaz na proteção do direito de propriedade, um dos pilares fundamentais para a estabilidade econômica e social. A precisão nos processos de registro de propriedade é essencial para garantir a correta identificação dos titulares de direitos e para assegurar a integridade das transações imobiliárias.

No registro de imóveis, onde se documentam as mudanças na titularidade e outras afeições jurídicas pertinentes ao patrimônio imobiliário, um gerenciamento implica a adoção de protocolos rigorosos e a utilização de tecnologias que permitem a rastreabilidade e a segurança dos registros. Isso evita a ocorrência de fraudes, erros de lançamento e outros problemas que possam afetar a titularidade e, conseqüentemente, o direito de propriedade.⁸¹

A constante atualização das práticas registras e notariais, seguindo as inovações legislativas e as melhorias tecnológicas, é outro aspecto que serve à proteção. A capacitação contínua dos profissionais que atuam nas serventias garante que os processos sejam realizados com conhecimento e habilidade, reduzindo a possibilidade de disputas legais relacionadas à propriedade.⁸²

A gestão também envolve a manutenção de um ambiente de transparência operacional, onde os cidadãos podem ter fácil acesso às informações sobre seus direitos e propriedades. Este acesso facilita a vigilância sobre suas posses e permite a pronta identificação e correção de qualquer irregu-

79 CRUZ, 2023.

80 NETO; TAVARES; HOFFMANN, 2019.

81 SANTANA, Larissa Prado. **Critérios e métodos da administração na tomada de decisão no processo de reestruturação das serventias extrajudiciais sob a ótica do planejamento estratégico**: análise da orientação n. 7, de novembro de 2018, do Conselho Nacional de Justiça. 2023. Disponível em: <<https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/2767>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

82 VILLA, Aline Dias. **A importância das serventias extrajudiciais e o acesso à justiça**: a (im) possibilidade de alteração do regime de bens perante as serventias extrajudiciais. 2023. Disponível em: <<https://repositorio.idp.edu.br/browse?type=author&value=Villa%2C+Aline+Dias>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

laridade. Além disso, a gestão de qualidade promove a implementação de sistemas de feedback e de reclamação, que permitem a detecção e a solução rápida de quaisquer incongruências ou agravos aos direitos de propriedade. Desta forma, a serventia reafirma o seu compromisso com a proteção dos cidadãos e com a entrega de um serviço público de excelência.⁸³

A eficiência dos serviços prestados está intrinsecamente ligada ao respeito pelo princípio da dignidade do ser humano. Este princípio, reconhecido como um dos fundamentos da ordem, demanda que todas as atividades e serviços sejam conduzidos de maneira a garantir o respeito à pessoa, à sua integridade. A eficiência, nesse contexto, não é meramente uma questão de rapidez e produtividade, mas sim de qualidade e humanização do atendimento, que reconheça e valorize o indivíduo e seus direitos fundamentais.⁸⁴

A eficiência operacional se manifesta na sua capacidade de responder prontamente às solicitações dos cidadãos, tratando cada caso com a atenção e a urgência que merece. Isso implica a adoção de procedimentos que maximizem a precisão e a celeridade, sem, contudo, comprometer a qualidade do serviço ou a atenção devida aos usuários. A realização de serviços notariais e de registro com eficiência é um reflexo do compromisso com a dignidade humana, assegurando que os direitos sejam documentados e reconhecidos sem demora ou prejuízo.⁸⁵

A formação e a sensibilização dos funcionários para com os valores éticos e humanos são fundamentais para a promoção de um serviço que honre o princípio da dignidade. Por meio de uma cultura organizacional que enfatiza o respeito ao indivíduo, os colaboradores são encorajados a oferecer um atendimento que vá além do mero cumprimento de tarefas, engajando-se com a missão de servir ao público com empatia e compreensão.⁸⁶

A eficiência dos serviços deve ser acompanhada por uma transparência na comunicação e por uma acessibilidade que permita ao indivíduo compreender e acompanhar os procedimentos que dizem respeito aos seus direitos. A clareza nas informações e a facilidade no acesso aos serviços são aspectos que dignificam o cidadão, colocando-o no controle de suas demandas e

83 LONGEN, 2022.

84 LACERDA, Eduardo Santos; OLIVEIRA, Aroldo Bueno de. Diligência extrajudicial: Uma leitura pelo parágrafo único do Art. 7 da Lei 8.935/94. *NATIVA – Revista de Ciências, Tecnologia e Inovação*, v. 2, n. 1, 2022.

85 VILLA, 2023.

86 SANTANA, 2023.

reforçando o seu papel no centro do processo jurídico-administrativo.⁸⁷

Assim, a eficiência dos serviços prestados pelas serventias extrajudiciais, quando alinhada ao princípio da dignidade da pessoa humana, traduz-se em uma prática que não apenas respeita, mas que promove os direitos fundamentais. É um testemunho de um sistema que se coloca a serviço do cidadão, reafirmando o seu valor inalienável e sua posição preeminente na sociedade. A eficiência torna-se, assim, um meio pelo qual o respeito à dignidade humana é realizado e vivenciado no cotidiano das relações jurídicas.

Além de documentar eventos vitais, o registro de propriedades e outros bens contribui para a garantia do direito à moradia e à propriedade, direitos fundamentais que promovem a estabilidade e o bem-estar individual e coletivo. A formalização da titularidade de bens imóveis é um mecanismo que combate a insegurança e a informalidade, proporcionando um ambiente propício ao desenvolvimento e ao planejamento urbano sustentável.⁸⁸

Neste sentido, as serventias extrajudiciais têm o dever de atuar de forma inclusiva, buscando alcançar todas as camadas da sociedade, especialmente as mais vulneráveis. A facilitação do acesso aos serviços, a desburocratização de procedimentos e a implementação de programas de regularização fundiária são medidas que demonstram o comprometimento com a efetivação dos direitos sociais.⁸⁹

A atuação no registro de empresas e atividades comerciais também exerce um papel relevante na efetivação dos direitos, uma vez que fomenta a economia, gera empregos e promove o desenvolvimento. Ao assegurar a publicidade, autenticidade e segurança de transações comerciais, as serventias contribuem para um ambiente econômico estável e confiável, onde os direitos dos trabalhadores e consumidores podem ser plenamente exercidos.⁹⁰

O gerenciamento é essencial para a celeridade processual, sendo um fator determinante na agilização dos trâmites e administrativos que permeiam o cotidiano dessas instituições. Uma gestão focada na qualidade dos processos busca incessantemente a otimização das operações, reduzindo ineficiências e eliminando procedimentos desnecessários que possam retar-

87 LACERDA; OLIVEIRA, 2022.

88 SANTANA, 2023.

89 VILLA, 2023.

90 FLEMING, Gil Messias. **A efetividade da realização da segurança jurídica pela atividade das serventias extrajudiciais**. 2023. Disponível em: <<https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/4407>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

dar a conclusão dos serviços prestados.⁹¹

A celeridade processual, facilitada por uma gestão de qualidade eficiente, impacta positivamente a prestação jurisdicional, contribuindo significativamente para a redução do tempo de espera dos cidadãos. O desenvolvimento de um sistema organizacional que emprega métodos como a padronização de tarefas e a automação de processos resulta em uma maior rapidez na execução dos trabalhos, sem prejuízo da atenção aos detalhes e da precisão necessária para a segurança jurídica.⁹²

A adoção de práticas permite um melhor planejamento e alocação de recursos, o que é essencial para lidar com a alta demanda de serviços registrares e notariais. A capacidade de antecipar e gerenciar o volume de trabalho assegura uma resposta mais ágil às solicitações, respeitando o tempo e as necessidades dos requerentes.⁹³

A implementação de sistemas, como ISO 9001, entre outros padrões reconhecidos, demonstra o comprometimento com a melhoria contínua. Estes sistemas fornecem um conjunto de procedimentos que ajudam a monitorar e a medir a eficácia dos processos, fornecendo dados que são fundamentais para a tomada de decisões estratégicas e para a implementação de melhorias.⁹⁴

A formação e a capacitação contínua dos colaboradores das serventias extrajudiciais também são peças-chave. Profissionais bem treinados e atualizados com as últimas normativas e tecnologias são capazes de desempenhar suas funções com maior eficiência e em menor tempo, contribuindo para a rapidez dos procedimentos.⁹⁵

As inovações representam um vetor fundamental para promover a igualdade de acesso aos serviços prestados por serventias extrajudiciais. A implementação de novas práticas gerenciais e o emprego de tecnologias avançadas são direcionados para assegurar que todos os cidadãos, inde-

91 MELO, Mariana Vieira de; CARNUT, Leonardo; MENDES, Áquilas. Relação entre cumprimento das metas dos contratos de gestão e qualidade da atenção à saúde: uma revisão integrativa. *Saúde em Debate*, v. 45, 2021.

92 MAGALHÃES, Renan Cavalcante. **O acesso à justiça, as serventias extrajudiciais e a desjudicialização: reflexões a partir do registro de imóveis, tabelionato de notas e tabelionato de protesto.** 2021. Disponível em: <<https://repositorio.unichristus.edu.br/jspui/handle/123456789/1185>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

93 SANTOS, Leonardo Caixeta dos. **Usucapião administrativa: democratização do acesso à justiça e efetivação da função social.** 2018. Disponível em: <<https://www.fdsu.edu.br/conteudo/dissertacoes/91ee6e107152eaf5d5d414b00efc5e09.pdf>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

94 LISBOA; REIS, 2022.

95 REIS; LISBOA, 2022.

pendentemente de suas condições socioeconômicas ou geográficas, possam usufruir dos serviços oferecidos com a mesma facilidade e qualidade.⁹⁶

A democratização do acesso é facilitada pela digitalização dos serviços, que permite aos usuários realizar solicitações e acompanhá-las de forma remota, rompendo barreiras físicas e temporais. A introdução de plataformas online e aplicativos móveis, por exemplo, elimina a necessidade de deslocamento, proporcionando um acesso mais abrangente e inclusivo.⁹⁷

As inovações incluem o desenvolvimento de interfaces de atendimento mais intuitivas e sistemas de informação que garantem a clareza e a compreensão dos processos. A simplificação dos procedimentos e a disponibilização de informações em linguagem simples e acessível são ações que contribuem para a inclusão de segmentos da população anteriormente marginalizados por barreiras burocráticas ou de compreensão.⁹⁸

A capacitação dos funcionários para lidar com um público diversificado e o treinamento em acessibilidade e inclusão são medidas que refletem a preocupação com a igualdade de acesso. Os profissionais são preparados para oferecer um atendimento que atenda às necessidades específicas de cada indivíduo, considerando as variadas demandas e características dos usuários dos serviços registrares e notariais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o objetivo de atingir as metas propostas, este estudo procurou elucidar a questão investigada relacionada a gestão de qualidade e a função social das serventias extrajudiciais, mediante um exame bibliográfico minucioso e criterioso. As fontes escolhidas ofereceram uma visão abrangente do tópico e possibilitaram uma avaliação precisa e crítica das informações reunidas.

Ao concluir o estudo, verificou-se que as serventias extrajudiciais, sob uma gestão eficiente, não apenas atendem de forma mais eficaz às necessidades dos cidadãos, mas também fortalecem o papel social que desempenham, corroborando a suposição inicial. As práticas identificadas revelaram uma relação direta com a melhoria do acesso aos serviços prestados e uma maior proteção dos direitos fundamentais, alinhando-se às expectativas de transparência e eficiência exigidas pelo ordenamento jurídico e pela sociedade.

96 FLEMING, 2023.

97 MELO; CARNUT; MENDES, 2021.

98 MAGALHÃES, 2021.

Contudo, é crucial enfatizar que mais investigações são necessárias para melhorar o entendimento atual e enriquecer o debate em torno do tema. As complexidades associadas às diversas funções exigem uma análise contínua e detalhada, considerando as particularidades regionais e as diferentes realidades socioeconômicas em que se inserem.

Ademais, o campo beneficiar-se-ia da elaboração de estudos empíricos que testem as relações causais entre a gestão de qualidade e a percepção do cidadão sobre a efetividade dos serviços recebidos. Isso contribuiria significativamente para a formulação de políticas públicas mais assertivas e para a proposição de reformas legislativas que visem à otimização dos serviços cartorários e registrais no Brasil.

REFERÊNCIAS

- AGUIAR, Larissa Candida de. **Blockchain e os cartórios extrajudiciais brasileiros: (in) viabilidade?** 2020. Disponível em: <<http://repositorio.aee.edu.br/handle/aee/10038>>. Acesso em: 4 mar. 2024.
- ARRUDA, Larissa Águida Vilela Pereira de. Mudanças no paradigma do acesso à justiça: a mediação de conflitos por meio das serventias extrajudiciais. **Revista da EMERJ**, v. 22, n. 2, 2020.
- BRAVO, Ricardo. **Legitimidade, viabilização e eficiência das serventias extrajudiciais: o caso da gratuidade.** Dissertação de Mestrado em Direito Público – Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília, 2018. Disponível em: <https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/12_3456789/2409/1/Disserta%C3%A7%C3%A3o_Ricardo%20Bravo_DIREITO%20CONSTITUCIONAL_2018.pdf>. Acesso em: 4 mar. 2024.
- CALORE, Maria Vera Valadão. **Estudo sobre as serventias extrajudiciais topic.** 2022. Disponível em: <<https://dspace.unisa.br/items/6e68449e-9683-4081-adc2-a0bf6c99e731>>. Acesso em: 4 mar. 2024.
- CÉSAR, Gustavo Sousa. **A função social das serventias extrajudiciais e a desjudicialização.** Colégio Notarial do Brasil. Brasília: Conselho Federal, 2019. Disponível em: <<https://www.notariado.org.br/blog/notarial/funcao-social-das-serventias-extrajudiciais-e-d-esjudicializacao>>. Acesso em: 4 mar. 2024.
- CÔRTEZ, Osmar Mendes Paixão; FLEMING, Gil. A realização da segurança jurídica pela atividade das serventias extrajudiciais. **Revista Eletrônica de Direito Processual**, v. 24, n. 2, 2023.
- CRUZ, Nicole Nascimento. A importância das serventias extrajudiciais para a desjudicialização do poder judiciário à luz da lei N° 11.441/2007. **Revista Ibero-americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 9, n. 5, 2023.
- CUNHA JUNIOR, Ivan Pedro Cesar da. **Combate ao nepotismo nas serventias extrajudiciais no momento da vacância.** 2021. Disponível em: <https://unigranrio.com.br/_docs/biblioteca-virtual/pdfs/cursos/direito/Combate-ao-nepotismo-nas-serventias-extrajudiciais-no-momento-da-vacancia.pdf>. Acesso em: 04 mar. 2024.
- DOURADO, Simone; RIBEIRO, Ednaldo. Metodologia qualitativa e quantitativa. In: Carlos Alberto de Oliveira Magalhães Júnior; Michel Corci Batista (Org.). **Metodologia da pesquisa em educação e ensino de ciências.** 2. ed. Ponta Grossa – PR: Atena, 2023. p. 12-30.
- FERREIRA, Rosana de Cássia; GORETTI, Ricardo. Acesso à justiça pela via da serventia extrajudicial: entrave da resolução n° 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça quanto à sucessão do companheiro. **Scientia Iuris**, v. 26, n. 3, 2022.
- FLEMING, Gil Messias. **A efetividade da realização da segurança jurídica pela atividade das serventias extrajudiciais.** 2023. Disponível em: <<https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/4407>>. Acesso em: 04 Mar. 2024.

GARBACCIO, Grace Ladeira; LODI, Graziela; MELO, Gonçalo Nicolau Cerqueira Sopas de. Compliance nas serventias extrajudiciais: uma estratégia anticorrupção. **Novos Estudos Jurídicos**, v. 28, n. 2, 2023.

GONÇALVES, Gonçalves Caetano; GOMES, Magno Federici. Jurisdição sustentável e a (im)possibilidade da revisão em decisão administrativa da gratuidade dos emolumentos extrajudiciais concedida pelo poder judiciário. **Revista Eletrônica de Direito Processual**, v. 22, n. 3, 2021.

JUNIOR, Isnard Marshall et al. **Gestão da qualidade e processos**. 2. ed. Editora FGV, 2021.

LACERDA, Eduardo Santos; OLIVEIRA, Aroldo Bueno de. Diligência extrajudicial: Uma leitura pelo parágrafo único do Art. 7 da Lei 8.935/94. **NATIVA – Revista de Ciências, Tecnologia e Inovação**, v. 2, n. 1, 2022.

LEMOS, Raíssa Gabrielle Castelo Branco. **Mediação nas serventias extrajudiciais**. Dissertação de Mestrado em Direito – Nova School of Law. 2022. Disponível em: <https://run.unl.pt/bitstream/10362/148613/1/Lemos_2022.pdf>. Acesso em: 04 mar. 2024.

LISBOA, Juliana Follmer Bortolin; REIS, Jorge Renato dos. A regularização fundiária como forma de concretização do direito fundamental à moradia sob o paradigma da solidariedade: ensaio sobre a função social do registrador de imóveis. **Meritum**, Revista de Direito da Universidade FUMEC, 2022.

LOBO, Renato Nogueiro. **Gestão da qualidade**. 2. ed. São José dos Campos: Editora Érica, 2019.

LONGEN, Keila Fernanda. **A ideologia das enfiteuses civis e a função social do direito fundamental à propriedade**. 2022. Disponível em: <<http://repositorio.fdv.br:8080/handle/fdv/1538>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

LORENZETTI, Elisângela Karloh. **A burocratização e o papel das serventias extrajudiciais**. Anuário Pesquisa e Extensão Unoesc São Miguel do Oeste, v. 5, 2020.

MAGALHÃES, Renan Cavalcante. **O acesso à justiça, as serventias extrajudiciais e a desjudicialização: reflexões a partir do registro de imóveis, tabelionato de notas e tabelionato de protesto**. 2021. Disponível em: <<https://repositorio.unichristus.edu.br/jspui/handle/123456789/1185>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

MANSUR, Daniele Barbosa. **As garantias processuais nos procedimentos das serventias extrajudiciais**. In: Congresso Internacional de Direitos Humanos de Coimbra. 2023.

MARTINS FILHO, Luiz Dias; REIS, Jorge Renato dos. Efetivação de Direitos das Pessoas com Deficiência nas Serventias Extrajudiciais e o Princípio da Solidariedade. **Revista Jurídica Cesumar-Mestrado**, v. 22, n. 3, 2022.

MELO, Mariana Vieira de; CARNUT, Leonardo; MENDES, Áquilas. Relação entre cumprimento das metas dos contratos de gestão e qualidade da atenção à saúde: uma revisão integrativa. **Saúde em Debate**, v. 45, 2021.

MELO, Michelly Pereira. **Desjudicialização e acesso à justiça: mediação e conciliação nas serventias extrajudiciais**. Dissertação de Mestrado em Instituições Sociais, Direito e Democracia – FUMEC, 2020. Disponível em: <https://repositorio.fumec.br/bitstream/handle/123456789/587/michelly_melo_mes_dir_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 04 mar. 2024.

MOREIRA, Nathalia Lutterbach Pires. **A atuação das serventias extrajudiciais como instrumento para desjudicialização da execução civil no ordenamento jurídico brasileiro**. 2021. Disponível em: <[http://ri.ucs.br:8080/jspui/bitstream/prefix/4626/2/TCCNATHALIA %20MOREIRA.pdf](http://ri.ucs.br:8080/jspui/bitstream/prefix/4626/2/TCCNATHALIA%20MOREIRA.pdf)>. Acesso em: 04 mar. 2024.

NETO, João Batista M. Ribeiro; TAVARES, José da Cunha; HOFFMANN, Silvana Carvalho. **Sistemas de gestão integrados: qualidade, meio ambiente, responsabilidade social, segurança e saúde no trabalho**. 5. ed. São Paulo: SENAC, 2019.

OLIVEIRA, Felipe Villasboas de. **A função social da atividade cartorária extrajudicial**. 2020. Disponível em: <<http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/10003/1/FELIPHE%20VILASBOAS%20DE%20OLIVEIRA.pdf>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

LASBOAS%20DE%20OLIVEIRA.pdf>. Acesso em: 04 mar. 2024.

OTERO, Cleber Sanfelici; OLIVEIRA, Lucas Martins de. As serventias extrajudiciais como instituição para o acesso à justiça e a efetividade dos direitos da personalidade, **Revista Húmus**, v. 10, n. 28, 2020.

REIS, Jorge Renato dos; LISBOA, Juliana Follmer Bortolin. A função social do registrador de imóveis

na efetivação, quando da regularização fundiária, do acesso à moradia formal e, em consequência, da dignidade humana. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, 2022.

RODRIGUES, Natã Santos. **A função social da central de informações do registro civil**. 2019. TCC de Direito – UNIEVANGÉLICA. Disponível em: <<http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/8611/1/TCC%20FINAL.pdf>>. Acesso em: 04 Mar. 2024.

SANTANA, Larissa Prado. **Critérios e métodos da administração na tomada de decisão no processo de reestruturação das serventias extrajudiciais sob a ótica do planejamento estratégico: análise da orientação n. 7, de novembro de 2018, do Conselho Nacional de Justiça**. 2023. Disponível em: <<https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/2767>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

SANTOS, Leonardo Caixeta dos. **Usucapião administrativa: democratização do acesso à justiça e efetivação da função social**. 2018. Disponível em: <<https://www.fdsu.edu.br/conteudo/dissertacoes/91ee6e107152eaf5d5d414b00efc5e09.pdf>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

SARAIVA, Amanda da Cruz; SPENGLER, Fabiana. Mediação nas serventias extrajudiciais: vistas e reverses. **Revista Direito e Justiça: reflexões sociojurídicas**, v. 22, n. 42, 2022.

SCHEID, Cintia Maria. Função social dos serviços notariais e de registro sob a perspectiva da Constituição Federal de 1988. **Revista de Direito Administrativo e Gestão Pública**, v. 7, n. 1, 2021.

SIQUEIRA, Rodrigo Feuser. **Limites da qualificação registral das serventias extrajudiciais imobiliárias no processamento da REURB**. 2023. Disponível em: <<https://repositorio.anim.aeducacao.com.br/items/c105ff6c-a4b4-4d60-8aa0-38fa7ba1dfb1>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

SOUZA, Luana dos Santos. **Da proteção de dados nos cartórios extrajudiciais frente aos princípios da publicidade e privacidade: tratamentos e disposições nas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e registros**. 2022. Disponível em: <<http://repositorio.aee.edu.br/handle/aee/19481>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

VILLA, Aline Dias. **A importância das serventias extrajudiciais e o acesso à justiça: a (im)possibilidade de alteração do regime de bens perante as serventias extrajudiciais**. 2023. Disponível em: <<https://repositorio.idp.edu.br/browse?type=author&value=Villa%2C+Aline+Dias>>. Acesso em: 04 mar. 2024.

OS REGISTROS PÚBLICOS E A *BLOCKCHAIN*: O IMPACTO DAS NOVAS TECNOLOGIAS NAS ÁREAS NOTARIAL E REGISTRAL

Fernanda Westphal¹

Eduardo Arruda Schroeder²

INTRODUÇÃO

A excelência operacional dos serviços notariais e registrais dependerão de uma integração entre a legislação vigente e as tecnologias disruptivas, provocando uma ruptura nos padrões atualmente utilizados.

Embora o sistema venha se atualizando frequentemente, introduzindo diversas novas ferramentas eletrônicas, a necessidade da aplicação da inteligência artificial e o processamento massivo de dados na atividade se fará necessária, dada a revolução tecnológica pela qual o mundo vem passando.

O presente artigo tem como objetivo avaliar a discussão sobre a implementação da tecnologia Blockchain no sistema notarial e de registro, bem como já vem sendo utilizada por outros órgãos da administração pública e privada, a exemplos da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), Receita Federal, entre outras. Porém, esta inovação tecnológica não vem com o objetivo de substituir as serventias, mas sim, com o intuito de agregar ao excelente trabalho que vem sendo realizado pelas 13.627 serventias espalhadas por todo o país.

1 Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Especialista em Direito Público Constitucional e Administrativo pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Graduada em Direito pelo Centro Universitário Leonardo da Vinci. Oficial Substituta do Ofício de Registro de Imóveis de Indaial/SC. E-mail: nandafwestphal@gmail.com.

2 Bacharel em Direito pela Fundação Universidade de Blumenau – FURB. Oficial Maior do 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Blumenau/SC, de 1989 até 1997. Advogado de 1998 à 2004 em todo o Estado de Santa Catarina, tendo sido sócio, de 2001 à 2004 da sociedade de advogados denominada Germano Schroeder Neto & Advogados Associados S/C. Advogado do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau, de 1998 a 2004. Advogado do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, de 1998 a 2004. Registrador titular, por aprovação em concurso público de provas e títulos realizado pelo E. TJSC, do Registro de Imóveis da Comarca de Indaial/SC, entrando em exercício em 01.12.2004 até os dias atuais. Presidente do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina – CORISC. Vice-Presidente da Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina – Anoreg/SC. Conselheiro do Sindicato dos Notários e Registradores do Estado de Santa Catarina – Sinoreg/SC. Membro do Comitê Permanente do Extrajudicial – COPEX, no TJSC. Conselheiro e Vice-Presidente do IRIB – Instituto de Registro de Imóveis do Brasil, para o estado de Santa Catarina. Conselheiro do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis – ONR. Diretor de Relações Institucionais do Colégio Registral do Brasil (CoriBR ou RIB). E-mail: eas@terra.com.br

1. PECULIARIDADES DO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL IMOBILIÁRIO

1.1. DO DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

O Direito Registral Imobiliário Brasileiro, denominado por várias expressões, tais como Direito Imobiliário, Direito Registral, Direito Hipotecário, entre outras, tem inspiração no sistema alemão, o qual exige o registro do título para a constituição, de fato, do direito real.³

No Brasil, seu surgimento ocorreu em 1.850 por meio da Lei n. 601 e seu regulamento n. 1.318 de 1854, em que a posse obteve seu reconhecimento perante o Vigário da Igreja Católica, originando a expressão “registro do vigário”. Tempo estes em que o registro possuía apenas efeito declarativo, o que em síntese não conferia ao particular qualquer segurança jurídica. Foi então que em 1864, com a promulgação da Lei n. 1.237 que o registro passou a ter efeito constitutivo. E foi assim, com o surgimento de outras legislações, a exemplo da Lei n. 3.272/1885 que introduziu alterações na Lei n. 1.237/64, que o sistema registral brasileiro foi se aperfeiçoando até a edição da Lei de Registros Públicos (LRP), Lei n. 6.015/73, promulgada em 31 de dezembro de 1973, a qual regula todo o procedimento registral em nosso país e da Lei n. 8.935/94, denominada Lei dos Notários e Registradores.

Ramón María Roca Sastre, importante jurista espanhol, define o Direito Registral como “... aquele que regula a constituição, transmissão, modificação e extinção de direitos sobre imóveis, no que diz respeito ao Registro de Imóveis, bem como as garantias estritamente registrais (tradução nossa)”.⁴

Em suma, o Direito Registral Imobiliário se trata na verdade de um conjunto de princípios e regras que disciplinam o direito de propriedade, possuindo a finalidade de evitar que conflitos aconteçam, o que o diferencia do direito processual, que busca a resolução de conflitos, discussão de interesses e regramento de litígios.

No entendimento de Loureiro:

Podemos afirmar, assim, que estes ramos do direito têm por objetivo o desenvolvimento normal e sadio das relações jurídicas, mediante regras, princípios e instituições que tendem a evitar sua situação anormal, pato-

3 SASTRE, Ramón María Roca. **Instituciones de derecho hipotecario**. Barcelona: Bosh, 1942. p. 10

4 *Ibid.*, “aquél que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales”.

lógica ou duvidosa, que poderia levar as partes a conflitos e diferenças na defesa das pretensões resultantes das ditas relações.⁵

Atualmente, o Direito Registral Imobiliário tem sido de extrema importância, e não apenas no sentido de resguardar ou dar publicidade a direitos inerentes à propriedade, mas sim, no sentido de “desafogar” o judiciário, trazendo para esfera extrajudicial inúmeros procedimentos que antes só podiam ser realizados judicialmente.

A exemplo disto, tem-se os inventários, divórcios, retificações de imóveis, a usucapião extrajudicial, a adjudicação compulsória extrajudicial, esta última introduzida recentemente pela Lei n. 14.382/2022 na Lei de Registros Públicos, a qual é encontrada em seu artigo 216-B,⁶ e teve seu procedimento definido pelo Provimento n. 150 de 2023 que introduziu o instituto no Código de Normas Nacional, procedimentos estes que atualmente podem ser feitos perante Cartórios de todo o país.

Além disso, o surgimento de novos direitos, os chamados de terceira dimensão, tais como os direitos transindividuais, acabaram acarretando um intenso processo de judicialização de conflitos sociais, fazendo-se necessário que essas mudanças ocorressem, dando autonomia e competência de inúmeros procedimentos para as serventias extrajudiciais, que antes somente eram possíveis serem realizados na esfera judicial.

O Direito Registral Imobiliário vem mostrando a sua importância, dando publicidade aos direitos da propriedade, buscando soluções mais céleres, humanizando direitos, e trazendo mais segurança e publicidade para os direitos da sociedade.

Como bem menciona Maria Helena Diniz:

[...] o assentamento dá a proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios probatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o ponto de vista da respectiva titularidade, dos ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecidos por terceiros.⁷

5 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. p. 47

6 BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Planalto. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivi/l03/leis/16015compilada.htm>>. Acesso em: 18 fev. 2024. Art. 216-B: Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

7 DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. São Paulo – SP: Saraiva, 2006. p. 13. O registro imobiliário seria o poder legal de agentes do ofício público, para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a ele condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aqui-

Como bem mencionado pelo saudoso Eduardo Sócrates, “o registro imobiliário nada mais é do que uma técnica jurídica que objetiva dar garantia e eficiência para a alocação de recursos nesta atividade, garantindo segurança àqueles que transacionam neste mercado”.⁸

Resta, portanto, que o direito registral imobiliário, além de seus princípios norteadores, confere ao particular o direito à propriedade, garantido pela publicidade, segurança jurídica e proteção a estes direitos. Eduardo Sócrates ainda menciona que

A existência de um sistema organizado decorre da necessidade de tornar mais confiável o tráfico imobiliário, de maneira a acelerar o tempo de realização dos negócios, além de reduzir os seus custos, protegendo-se os titulares de direitos reais nele inscrito, especialmente o direito de propriedade.⁹

É simplesmente fundamental que exista um fólio real no qual se encontrem todas as informações relativas aos imóveis e os direitos reais nele inerentes, uma vez que é por meio do sistema registral que são protegidos aqueles que o buscam. Em razão disto, são totalmente equivocadas as falas daqueles que, ingenuamente requeiram o fim desta tão importante atividade.

Por esta razão é que o sistema registral brasileiro tem passado por uma evolução constante. Seguro por uma grande quantidade de legislações e normas, tem surpreendido positivamente a quem o utiliza, dando assim, a cada dia mais segurança aos atos praticados e ganhando cada vez mais a confiança dos brasileiros.

Dada a importância do Sistema Registral Brasileiro para toda a sociedade e a evolução tecnológica pela qual estamos passando, vê-se a necessidade de que registros físicos passem a ser eletrônicos, criando desta forma, novas teses sistemáticas com vistas ao acompanhamento da evolução na área, e claro, tornando o acesso do sistema por todos, em qualquer lugar, estando ou não na circunscrição a que o fólio registral está situado e também tornando a atividade para quem a desenvolve mais prática, célere e segura.

sição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição. Com isso, o assentamento dá a proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios probatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o ponto de vista da respectiva titularidade e do ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecidos por terceiros.

8 FILHO, Eduardo Sócrates Castanhaira Sarmento. **Direito registral imobiliário**. 1. ed. Curitiba: Juruá 2018. p. 47.

9 *Ibid.*

1.2. DO DIREITO NOTARIAL E SUA EVOLUÇÃO COM A EDIÇÃO DO PROVIMENTO N. 100 DE 2020 DA CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA

A criação da atividade notarial no Brasil começou quando Dom João III resolveu dividir o território brasileiro em faixas, que partiam do litoral até a linha imaginária do Tratado de Tordesilhas. Essas enormes faixas de terras, conhecidas como Capitânicas Hereditárias, foram doadas para os nobres e pessoas de confiança do rei, denominados Donatários, que tinham a função de administrar, colonizar, proteger e desenvolver a região e o poder de escolher e nomear os tabeliães.¹⁰

Posteriormente, com o fracasso das capitânicas, a coroa readquiriu os direitos conferidos aos donatários e os cargos de tabeliães passaram a ser promovidos por doação, compra e venda, ou mesmo por transmissão hereditária.¹¹

Após este período e percebendo que, no período imperial não se exigia nenhuma habilidade ou conhecimento específico do tabelião, para que este desempenhasse de forma efetiva e correta o seu exercício, houve a edição do Código Civil de 1916, mas este ainda não trouxe consigo mudanças específicas para o regramento da delegação desta atividade aos particulares, tão somente trouxe alterações relativas à formação dos testamentos.¹²

Já, em 1988 com a promulgação da Constituição Federal se estabeleceu critérios que regulariam a atividade, como ela seria desenvolvida e as regras para delegação e nomeação do tabelião de notas, conforme descrito em seu artigo 236.¹³

E foi assim, com o surgimento do notariado no Brasil, que houve a perpetuação dos atos e fatos ocorridos entre os particulares, possuindo a

10 KÜMPEL, Vitor Frederico. **Evolução histórica da atividade notarial no Brasil**. 2013. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registrarhas/178865/evolucao-historica-da-atividade-notarial-no-brasil>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

11 CAVALCANTI NETO, apud BRANDELLI, Leonardo. **Teoria do direito notarial**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 39.

12 ALMEIDA, Maria Celeste Tosta. **Tabelionato de notas: temas aprofundados**. 2. ed. Salvador: Editora JusPO-DIVM, 2021. p. 31.

13 BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

Art. 236: Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. § 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. § 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. § 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

finalidade de trazer forma aos negócios jurídicos, conferindo-os fé pública, segurança jurídica e eficácia, democratizando a outorga das serventias aos particulares dotados de capacidade para o exercício da atividade e do múnus público, exercido em caráter privado.

Assim como no direito registral, a atividade notarial teve suas grandes alterações quando da edição da Lei n. 11.441/2007 que alterou dispositivos do Código de Processo Civil, vigente à época, possibilitando a realização de inventário, partilha e divórcio consensual pela via administrativa.¹⁴

Conforme menciona Maria Celeste Tosta de Almeida:

Não restam dúvidas de que as raízes dos serviços de notas e de registros vêm de longas datas e estão relacionados à natureza humana e sua necessidade de perpetuar atos e fatos relevantes. A evolução da sociedade e dos negócios jurídicos por ela praticados, aliados à necessidade de conferir transparência e segurança às relações humanas, em tese, deu especial relevância a esses serviços que, ao longo do tempo, ganharam diferentes contornos jurídicos normativos.¹⁵

Nessa perspectiva, observamos que embora o sistema venha sofrendo diversas alterações normativas e legislativas a fim de facilitar cada dia mais a vida do cidadão, percebemos que ainda há desafios a serem enfrentados pelos notários, de resquícios oriundos da atividade do notariado no Brasil, que por longos anos esteve diretamente relacionado a um governo oligárquico, acarretando a inexistência de normas reguladoras uniformes destinados à materialização da função notarial.¹⁶

Um exemplo do que descreve a douta Maria Celeste é a forma como as normas foram criadas. Um universo de normas espalhadas por diversos regulamentos e a criação de uma Lei denominada Lei dos Notários e Registradores,¹⁷ que cuidou apenas por regulamentar a organização funcional das atividades notariais e registrais.

Diante de tantos desafios enfrentados pelos notários de todo o país, a Corregedoria Nacional de Justiça, instituiu o Provimento n. 100, em 26 de

14 BRASIL. **Lei n. 11.441, de 04 de janeiro de 2007**. Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/11441.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

15 ALMEIDA, 2021, p. 30.

16 *Ibid.*, p. 45.

17 BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

maio de 2020, que regulamentou a prática de atos notariais de forma eletrônica utilizando o sistema e-Notariado, criando então a Matrícula Notarial Eletrônica (MNE). Referido provimento foi revogado recentemente pelo Código Nacional de Normas (CNN).

Note-se, portanto, que os atos realizados pelo e-Notariado desde a sua implementação são uma demonstração de como a aplicação de novas tecnologias na área do direito notarial e registral podem contribuir positivamente para toda a sociedade e também para os operadores do direito que exercem a atividade.

2. TECNOLOGIA *BLOCKCHAIN* E A SUA APLICABILIDADE

A *Blockchain* tem início no ano de 1991 quando foram dados os primeiros passos por Stuart Haber e W. Scotti Stornetta, que criaram um sistema de blocos criptografados para proteger dados, os quais tinham como objetivo deixar os arquivos mais seguros, impossibilitando qualquer tipo de adulteração.¹⁸

A tecnologia Blockchain nada mais é do que uma tecnologia em ascensão que usa a criptografia para criar conexões seguras entre dados. Literalmente, é um encadeamento (*chain*) de blocos (*blocks*) que guarda e compartilha informações. E tudo isso acontece de pessoa para pessoa, sem o uso de intermediadores.¹⁹

O objetivo principal da tecnologia é manter seguros todos os registros realizados dentro do software que promete a imutabilidade, transparência e confiabilidade a quem dela utilizar.

O blockchain é um sistema de registro que contém todas as transações processadas no sistema. Em tradução livre, o nome significa cadeia de blocos. Uma cadeia de blocos nada mais é do que um conjunto de informações registradas que é ligado a blocos de informações anteriores e sucessores.²⁰

As informações descritas dentro desses blocos serão acessadas publicamente, ou seja, não se trata de informações privadas, mas sim disponíveis a todos da rede que terão acesso. A limitação ao acesso se dá quando os blo-

18 SALESFORCE. Brasil. **O que é a Blockchain:** da origem ao futuro. Disponível em: <<https://www.salesforce.com/br/blog/2019/12/o-que-e-blockchain.html>>. Acesso em: 18 fev. 2024

19 *Ibid.*

20 ALECRIM, Emerson. **O que é Blockchain:** significado e funcionamento. 2017. Disponível em: <<https://www.infowester.com/blockchain.php>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

cos estejam em processamento, gerando a segurança apresentada, uma vez que os dados ali inseridos não poderão ser alterados ou suprimidos. Ademais, novos dados inseridos naquela rede dependerão de validação prévia, não sendo permitido inserir dados de forma descontrolada, ou infundadas para aquela espécie de registro.

E a pergunta que surge é, como se evitar fraudes nesse modelo que promete tanta segurança? Simples, a tecnologia conta com uma espécie de prova de trabalho, chamado de *proof of work*, que se trata de um mecanismo de criptografia que valida uma transação ocorrida em uma rede *Blockchain*.²¹ Essa resolução dar-se-á dentro desse mecanismo por meio de um problema matemático respondido por ele mesmo.

Imagine que existam 10 pessoas espalhadas pelo mundo utilizando a tecnologia. São dez computadores conectados na mesma rede, visualizando os mesmos dados. Quando um único computador sincroniza com os demais, todos os computadores atrelados àquela rede possuirão cópia e acesso de todos os dados inseridos naquela plataforma. Portanto, se um desses computadores “sumir” da rede, os dados inseridos estão ainda nos outros 9 computadores, restantes, e mesmo que um deles caiam da rede, os outros estarão sincronizados e continuarão funcionando normalmente, uma vez que todos os dados imutáveis ficam “guardados” em uma base central, chamada de livro-razão.

A cada novo registro efetuado são criados novos blocos que compõem a cadeia de blocos, denominada de *Blockchain*.

Outra grande revolução é quanto a identidade dos envolvidos, uma vez que não é obrigatória a identificação, por conta de os dados serem de fatos todos criptografados.

Imaginemos que, publicamente falando, a nível de Estado, a transparência da tecnologia *Blockchain* serviria para combater uma série de questões, infelizmente recorrentes em nosso país, tais como a lavagem de dinheiro, desvio de recursos públicos, e daí por diante, por não ser possível apagar qualquer dado nela inserido, ou se quer, adulterado.

Os principais elementos da tecnologia *Blockchain* são, os registros imutáveis, o livro-razão e os contratos inteligentes.

O livro-razão é a base na qual todos os dados estão inseridos, ten-

21 ALECRIM, 2017.

do acesso todos os participantes da rede. Com isso todas as transações ocorridas são registradas todas de uma vez, eliminando a duplicação de informações sobre uma mesma negociação, como é possível ocorrer nos dias de hoje.

Os registros imutáveis significam que nenhum participante daquela rede pode alterar, modificar ou adulterar algum dado ali inserido, ou seja, depois que o registro estiver inserido no livro-razão nada mais poderá ser alterado. No caso de erro cometido sobre aquela transação, serão realizadas novas transações a fim de que seja corrigido o erro cometido, as quais ficarão visíveis as duas transações, a erroneamente feita e a correta, operando em uma espécie de versionamento.

Já, os contratos inteligentes ou *smart contracts*, que em suma garantem a segurança e a transferência dos dados nela inseridos, sendo executados automaticamente, sem que se precise ativá-lo ou programá-lo. O contrato é elaborado dentro do software que garantirá que ambas as partes cumpram com o acordado, sem que haja deslizos ou falhas no cumprimento por uma das contratantes.

Porém, algo que merece atenção está relacionado a rastreabilidade dos dados, uma vez que não é obrigatório a identificação de quem esteja acessando a rede.

Assim sendo, tratando-se de banco de dados único, seria facilitada a sua correção pelo consumidor ou usuário nas hipóteses de dados inverídicos ou incompletos, além do que as informações disponibilizadas seriam sempre as mesmas para qualquer instituição da mesma natureza, e principalmente seria possível auditar quem visualizou cada informação, quando e para qual finalidade.²²

Destaca-se, porém, que no modelo acima, não seria possível alterar os dados nela inscritos, mas apenas visualizá-los.

2.1. CRIPTOGRAFIA

A criptografia nada mais é do que uma ferramenta, formada por cálculos matemáticos, criada para proteção dos dados armazenados ou transmitidos virtualmente.

22 TEIXEIRA, Tarcisio; RODRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e criptomoedas: aspectos jurídicos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2019. p. 130.

Esse instrumento que visa dar segurança aos dados, vem do termo “cripto” que significa oculto, escondido, algo destinado a conferir sigilo aos diversos tipos de relações utilizadas por meio de dados digitais.

A *Blockchain* é garantida basicamente por criptografia, uma vez que oferece um método descentralizado e autônomo de gerenciar confiança na rede de usuários, totalmente pautada na criptografia, ou seja, em cálculos matemáticos. Cada bloco contém dados sobre todas as operações anteriormente realizadas e registradas, e a rede *Blockchain* é constantemente atualizada com novos dados e novas operações, rastreando, todos os tokens que já foram criados ou gastos na rede, sempre por meio destas operações contínuas e sequenciais, dado que um bloco é ligado ao anterior pelo *hash*, formando a corrente de blocos que afinal gerou a denominação da tecnologia.²³

A criptografia denominada assimétrica é composta de duas chaves de segurança, uma privada e outra pública, elas se destinam a decifrar mensagens e também a identidade do destinatário e do remetente, diferentemente do que ocorre na criptografia simétrica.²⁴

Podemos assim descrever as chaves, nela compostas:

Resumidamente falando, a chave privada é usada para decifrar mensagens, enquanto a pública é utilizada para cifrar um conteúdo. Assim, qualquer pessoa que precisar enviar um conteúdo para alguém precisa apenas da chave pública do seu destinatário, que usa a chave privada para decifrar a mensagem.²⁵

Garantindo mais eficácia, é a forma mais utilizada nos dias atuais, uma vez que os algoritmos dessa espécie de criptografia podem ser utilizados em todas as formas de transação, de forma conjunta para vários processos de análises de dados levando mais segurança e proteção às transações efetuadas de forma virtual.

Em razão da criptografia é possível rastrear dados já utilizados em diversas redes, e é por meio dela que as operações se tornam seguras e transparentes, impossibilitando a alteração e a ocultação de dados, sendo

23 *Ibid.*, p. 40.

24 CRYPTOID. **Criptografia simétrica e assimétrica**: qual a diferença entre elas. 2017. Disponível em: <<https://cryptoid.com.br/banco-de-noticias/29196criptografia-simetrica-e-assimetrica/>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

25 CRYPTOID, 2017.

assim de grande avanço tecnológico nos meios de transações realizadas pela internet.

2.2. *BIG DATA E BLOCKCHAIN*

No que diz respeito à proteção de dados e inteligência artificial há um movimento global no sentido de normatizar o acesso às informações, tanto por parte de empresas como por parte do governo, acarretando assim, em uma série de novas legislações.²⁶

Esse movimento global acerca da normatização e organização de dados trouxe a criação do *Big Data*, que nada mais é do que um conjunto de dados maior e mais complexo, especialmente de novas fontes de dados. Esses conjuntos de dados são tão volumosos que o software tradicional de processamento de dados simplesmente não consegue gerenciá-los.²⁷

No Brasil, destacamos a Lei Geral de Proteção de Dados n. 13.709/2018, já mencionada anteriormente, a qual tornou obrigatório o consentimento do titular dos dados que se busca utilizar, indicando para tanto a sua finalidade, versando especificamente sobre a proteção de dados pessoais à nível nacional.

Atualmente já existem diversas empresas, sites e programas que são pagos a fim de se coletar dados pessoais das mais variadas pessoas, para fins comerciais. Partindo dessa premissa, a *Blockchain* está a um passo de criar um banco de dados universal, imutável, transparente e confiável, mesmo que as partes integrantes daquele banco de dados não estejam identificadas ou não sejam confiáveis.²⁸

Sobre esse aspecto, pela *Blockchain* não haveriam bancos de dados privados, em que uma única empresa possui dados privados. Todos os dados seriam públicos e cada particular poderia acessar as informações constantes naquele banco.

Carlos Alexandre Rodrigues e Tarcisio Teixeira mencionam que, neste modelo, a aplicação da tecnologia *Blockchain* permitiria, que embora os dados armazenados de cada consumidor num ambiente descentralizado possam ser sempre os mesmos, os dados liberados para cada utilização po-

26 TEIXEIRA; RODRIGUES, 2019, p. 125.

27 Oracle Brasil. **O que é big data.** [s.d.]. Disponível em: <<https://www.oracle.com/br/big-data/what-is-big-data/>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

28 TEIXEIRA; RODRIGUES, 2019, p. 129.

deriam ser restritos conforme a sua natureza.²⁹

Além do que, os dados armazenados não ficariam a cargo de nenhuma instituição particular, reduzindo por vez, a má utilização destes dados.

Portanto, havendo um banco de dados único, onde ficam reunidas todas as informações sobre determinada pessoa, facilitaria ainda, ao consumidor ou particular, a correção dos dados eventualmente inseridos erroneamente, ou ainda que estivessem preenchidos de forma incompleta.³⁰

Diante desses aspectos, convém destacar mais uma vez que por meio da tecnologia *Blockchain* seria amplamente possível representar a possibilidade de informações verdadeiras, vedando a violação e registros digitais inverídicos, de forma que fosse controlada pelo usuário ou detentor da informação.

Por sua vez, o *Big Data* visa o armazenamento e tratamento de uma quantidade muito grande de informações, possibilitando a extração de uma infinidade de informações relevantes, enquanto a tecnologia *Blockchain* se trata de uma tecnologia objetivada a guardar dados, em um banco de dados, denominado livro-razão, de forma confiável e altamente segura, uma vez ser garantida pela criptografia.

Uma vez consolidada a união das tecnologias *Big Data* e *Blockchain*, as informações seriam armazenadas com ainda mais segurança e muito mais precisas, representando uma enorme vantagem a diversos setores da economia, destacando entre eles, o comércio exterior.

Em síntese, a *Big Data* vem silenciosamente apresentando-se fundamental ao armazenamento e tratamento de uma quantidade de informações, possibilitando a extração de uma infinidade de informações relevantes.

Já, a tecnologia *Blockchain*, quando aliada ao *Big Data*, vai permitir a construção de soluções descentralizadas, transformando radicalmente a forma como as empresas fazem negócios e analisam os dados.³¹

2.3. DA PROTEÇÃO DE DADOS

No Brasil, em 2018 foi editada Lei que dispõe sobre a proteção de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger dados

29 *Ibid.*, p. 174.

30 *Ibid.*, p. 131.

31 ACADEMY, Data Science. **Blockchain e big data**. 2018. Disponível em: <<http://datascienceacademy.com.br/blog/blockchain-e-big-data/>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

peçoais, coletados de forma desordenada e sem autorização dos particulares, em toda a internet.³²

Seguindo os passos da Europa, que instituiu o Regulamento Geral de Proteção de Dados (GRPD), visando fortalecer o controle dos usuários sobre o armazenamento e uso de seus dados pessoais e, com o objetivo de proteger seus dados e devolver a propriedade desses dados para os próprios usuários, diante de tantos escândalos ocorridos, o Brasil veio, por intermédio da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), instituir regras e proibições quanto a utilização de dados pessoais.³³

Prevê em seu artigo 1º, que o objetivo principal da legislação é proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.³⁴

Daí surge uma grande questão, e no caso da *Blockchain*, como ficaria a aplicação da LGPD? A mesma perderia sua eficácia dada a um dos principais objetivos da tecnologia *Blockchain*, que é manter em um cadastro único e público todas as informações? Vejamos.

Primeiro convém lembrar que, a *Blockchain* é alicerçada em criptografia como meio de assegurar a intangibilidade das informações. Em outras palavras: inserido determinado dado em um bloco, não só o dado é imutável como ele será criptografado. Por sua vez, o conteúdo dos dados inseridos na *Blockchain*, em sua grande maioria, diz respeito a transações ou como as transações são representadas.³⁵

Pois bem, conforme o disposto na LGPD, há ainda a possibilidade da eliminação dos dados do titular, dado algum acontecimento ou o término do tratamento de dados, nas hipóteses descritas nos artigos 15 e 16 do referido diploma legal.³⁶

32 BRASIL. **Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

33 TEIXEIRA; RODRIGUES, 2019.

34 BRASIL. **Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

35 BAIÃO, Renata Barros Souto Maior. **Blockchain é incompatível com a LGPD?** 2020. Disponível: <<https://www.serpro.gov.br/lgpd/noticias/2019/blockchain-lgpd-dados-pessoais-brasil>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

36 BRASIL. **Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Art. 15: O término do tratamento de dados pessoais ocorrerá nas seguintes hipóteses: I – verificação de que a finalidade foi alcançada ou de que os dados deixaram de ser necessários ou pertinentes ao alcance da finalidade específica almejada; II – fim do período de tratamento; III – comunicação do titular, inclusive no exercício de seu direito de revogação do consentimento conforme disposto no § 5º do art. 8º desta Lei, resguardado o interesse público; ou IV – determinação da autoridade nacional, quando houver violação ao disposto nesta Lei. Art. 16. Os dados pessoais serão eliminados após

Portanto, embora a tecnologia *Blockchain* apresente ampla segurança e imutabilidade aos dados inseridos dentro do banco de dados, ou livro-razão, como chamado por outros, ainda assim seria possível a correção, inclusão ou exclusão de dados pessoais registrados.

A questão é que ao invés da exclusão definitiva em que não se pode mais alterar o conteúdo anterior, seria criado um novo bloco, e estaria mencionado o erro, ou inclusão, mantendo-se o registro anterior. Sendo assim seriam apresentados os dois registros, o correto e o anteriormente inserido, agora modificado.

Temos que observar que, além da tecnologia *Blockchain* ser uma tecnologia ainda muito nova, e dada a evolução da proteção de direitos na era digital, caminhamos para um novo mundo tecnológico e devemos estar devidamente atualizados e prontos para as novas modificações impostas. Temos ferramentas e novas tecnologias ao nosso alcance, o que nos cabe agora é saber utilizá-las e buscar capacitação para tanto.

Destarte, embora a lei não tenha deixado claro, quando da compatibilidade ou incompatibilidade com a tecnologia *Blockchain*, devemos lembrar que alguns projetos de *Blockchain* não se tratam especificamente de dados pessoais, e sim como conhecimentos de embarque, cartas de crédito ou certificados de diamantes, e outros ainda podem ser usados para processar qualquer forma de dados, o que em tese não feriria o contido na norma legal.³⁷

Em razão disto, acredita-se que estamos vivendo um ambiente de modificações no campo tecnológico, tanto no Brasil, quanto no resto do mundo, o que significa dizer que devemos, com urgência, nos atualizar. A questão é que a informatização virou realidade, trazendo novas demandas, novas práticas e devemos estar atentos a estas modificações.

2.4. DA IMPLANTAÇÃO DA TECNOLOGIA *BLOCKCHAIN* POR ÓRGÃOS PÚBLICOS

É evidente que, diante de todo mecanismo assegurado pela *Blockchain*, está comprovado que a utilização desta tecnologia nos sistemas

o término de seu tratamento, no âmbito e nos limites técnicos das atividades, autorizada a conservação para as seguintes finalidades: I – cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador; II – estudo por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais; III – transferência a terceiro, desde que respeitados os requisitos de tratamento de dados dispostos nesta Lei; ou IV – uso exclusivo do controlador, vedado seu acesso por terceiro, e desde que anonimizados os dados.

37 REVOREDO, Tatiana. BORGES, Rodrigo. **Como a blockchain será afetada pela lei de proteção de dados.** 2019. Disponível em: <<https://cryptoid.com.br/protacao-de-dados/como-o-blockchain-sera-afetado-pela-lei-de-protacao-de-dados/>>. Acesso em: 25 fev. 2024.

organizacionais e de governo, seria sim, de fato um grande avanço na questão da segurança e publicidade de informações, outrora de cunho privativo da administração pública.

Como vimos anteriormente, a tecnologia *Blockchain* traz imutabilidade em sua natureza, proibindo a alteração de qualquer dado já registrado no livro razão. Imaginemos, por conseguinte, que gestores públicos tivessem que fazer a prestação de contas à sociedade, sendo assim, a tecnologia daria muito mais segurança de que todos os dados ali inscritos seriam da forma que realmente são e não algo “alterado”.

Destaca-se, porém, que a *Blockchain* por si só não teria a capacidade de integrar todos os sistemas, a menos que houvesse a atualização e integração para com outros sistemas ou tecnologias, tais como internet, inteligência artificial entre outras.

Temos como exemplo, a utilização da tecnologia *Blockchain* pela Receita Federal do Brasil (RFB), que implementou a utilização por meio Portaria n. 34/2021 para incluir a obrigatoriedade de que fossem adotadas redes permissionadas de *Blockchain*, até a data limite de 31 de dezembro de 2021. Conforme a seguir:

Art. 11. A disponibilização de dados pela RFB ao órgão ou à entidade solicitante será operacionalizada, por qualquer meio ou solução que venha a ser adotada pela Cotec, no prestador de serviços de tecnologia da informação onde estejam localizadas as bases de dados da RFB, e somente será implementada com estrita observância do disposto nesta Portaria e nas normas pertinentes à segurança da informação editadas pela RFB, mediante supervisão da Cotec.

[...]

§ 2º Fica autorizada a disponibilização de dados do CPF e do CNPJ por meio de fornecimento de réplicas, parciais ou totais, até 31 de dezembro de 2021, período em que o órgão ou entidade solicitante deverá adotar o mecanismo de compartilhamento de dados por meio de rede permissionada *Blockchain* ou outro autorizado pela Cotec.³⁸

Além da RFB, outros órgãos passaram a adotar, ou iniciar a implantação da tecnologia *Blockchain*, a exemplo da ANAC, a qual deverá ser utilizada em seus registros primários de informações de cada voo e o estado da

38 BRASIL. **Portaria 34/2021 RFB**. Dispõe sobre o compartilhamento de dados não protegidos por sigilo fiscal com órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dos demais Poderes da União. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=117598#2254336>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

aeronave utilizada. Um grande avanço na aviação civil.³⁹

Vanessa Massaro menciona:

A aplicação da tecnologia *blockchain* traz inúmeras vantagens evidentes, mas deve haver a utilização inteligente desse sistema para que ocorra uma transformação legítima da administração pública, permitindo a criação de serviços transparentes, inclusivos e seguros, aproximando a administração pública da sociedade e não constringendo o cidadão a sempre ter de cobrar mais rapidez e eficiência.⁴⁰

Nota-se que a tecnologia de fato está modificando a visão sobre segurança das informações, e há uma enorme tendência, mundial inclusive, na utilização desses sistemas de registros distribuídos, melhorando a eficiência na prestação dos serviços públicos e pela gestão pública, para com os cidadãos, merecendo especial atenção quando se observa que a tecnologia *Blockchain* possui características únicas em relação aos demais modelos tecnológicos com que estávamos acostumados a conviver.⁴¹

O que tem se buscado com tantos estudos na utilização da *Blockchain* é a limitação da intervenção humana por meio de uma governança algorítmica, diminuindo, por meio da automação, os riscos do cometimento de ilegalidades, alterações voluntárias, corrupção, fraudes da parte dos *insiders* privilegiados, ou seja, daqueles funcionários que têm acesso àqueles dados, entre outros.⁴²

Segundos dados do Observatório *Blockchain*, quando se referem a projetos baseados nessa nova tecnologia, demonstram que existe um grande interesse das empresas em experimentarem esse novo instrumento, tais dados afirmam ainda que existe uma melhora concreta na eficiência dos serviços públicos, que acabam por trazer consigo maior transparência, confiabilidade e oportunidades de acesso.⁴³

Portanto, conseguimos observar que de fato, embora a tecnologia *Blockchain* não seja a solução de todos os problemas enfrentados atualmente, sabemos que é uma boa tecnologia, e que daria certo em muitas situa-

39 TEIXEIRA; RODRIGUES, 2019, p. 174.

40 MASSARO, Vanessa. **A aplicação da tecnologia blockchain na administração pública**. 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/vanessa-massaro-aplicacao-blockchain-na-administracao-publica#:~:text=Podemos%20concluir%20com%20esse%20estudo,inclusivos%20e%20seguros%2C%20aproximando%20a>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

41 TEIXEIRA; RODRIGUES, *op. cit.*, p. 174.

42 MASSARO, 2019.

43 EU, Blockchain. **Observatório Blockchain** 2018. Disponível em: <<https://www.eublockchainforum.eu/news/june-newsletter-observatory-publishes-compendium-its-work-2018-2020>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

ções deficientes nos dias de hoje.

Significa dizer que para uma legítima aplicação do sistema *Blockchain* é necessário garantir segurança jurídica, confiabilidade das networks, responsabilidade dos funcionários, confidencialidade das transações, proteção e conservação de dados por um longo período de tempo, mas também a possibilidade de modificação ou cancelamento de dados ou informações conforme a necessidade da administração pública.⁴⁴

Porém, é de extrema importância observar que, existe sim, de fato uma grande necessidade de instituir mais transparência por parte de instituições públicas, e garantir uma maior participação por parte dos cidadãos na gestão pública, e isso, a depender da tecnologia implementada será muito mais segura e eficaz, por meio de serviços digitais.

A *Blockchain* não irá acabar com todo o sistema estatal constituído e com os órgãos e instituições auxiliares, mas poderá aprimorar muitas das ineficiências, em benefício de uma maior transparência e segurança, pilares da administração pública.⁴⁵

Portanto, a tecnologia vem para inovar diversos setores e sistemas já instituídos, não com o condão de substituir o sistema estatal do qual possuímos, mas de forma que haja de fato, uma adequada difusão dessas arquiteturas digitais e descentralizadas, tanto em nível técnico, quanto jurídico, sabendo introduzir e não substituir, e considerando novas formas de coordenação, descentralização e regulamentação do sistema atual.

3. DO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL E A *BLOCKCHAIN*

3.1. DA INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL E O DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

A inteligência artificial não foi criada por matemáticos ou físicos, e sim apenas auxiliada por esses profissionais. A criação dela pertence a cientistas que sentiam a necessidade de que existissem ferramentas ou “agentes” que fizessem aquilo que agentes biológicos, como é o caso do ser humano, não são capazes de fazer.

Maria Martínez e Ricardo Rodríguez denominam a Inteligência Artificial (IA) como: “diríamos que é um sistema inteligente de navegação

44 MASSARO, 2019.

45 ACADEMY, 2018.

aérea que consegue sincronizar e coordenar um sistema completo, tomar decisões autônomas como planejar a rota e modificar seu comportamento de acordo com o tráfego com 100% de confiabilidade” (tradução nossa).⁴⁶

Cecília Danesi explica que:

A China, os Estados Unidos e a União Europeia têm um objetivo claro: serem pioneiros no desenvolvimento da inteligência artificial, uma vez que são conscientes dos inúmeros benefícios que ela pode trazer à economia de um país. Contudo, pretendem atingir este objetivo de formas absolutamente diferentes. Os diferenciais radicais são o respeito pela democracia e pelos direitos, especialmente os direitos humanos (tradução nossa).⁴⁷

Inicialmente, surgiu a seguinte ideia: E se os computadores pudessem pensar como pessoas, ou mais, além daquilo que as pessoas pensam ou fazem? Foi aí então que surgiu a seguinte indagação: e agora, o que deve ser feito para que isso aconteça?

Em 1950 os computadores eram tão somente capazes de fazer aquilo que a rede permitisse e suportasse que se fizesse. Hoje em dia, com a criação e avanço das tecnologias, os computadores são criados com uma rede mais robusta, capaz de fazer coisas que nós nem imaginamos.

Em razão disto, tornou-se obrigatório que desenvolvêssemos métodos de acompanhamento desta evolução.

O cenário do Sistema Notarial e de Registro Imobiliário vem enfrentando uma série de transformações. Uma delas é a inclusão do direito registral eletrônico. De fato, poderíamos sim, utilizar a computação cognitiva, leia-se inteligência artificial no Sistema Registral Brasileiro, avançando é claro, e muito, na implementação de softwares e hardwares mais sofisticados. Com isso seria possível, a título de exemplo, saber-se a situação atual de um imóvel, devidamente matriculado no Registro Imobiliário apenas com dados cadastrados em uma base de dados.

46 MARTÍNEZ, Maria Vanina. RODRÍGUES, Ricardo O. **Desconstruyendo la inteligencia artificial**. Buenos Aires-Argentina: Editorial Hammurabi, 2021. “Diríamos que es inteligente un sistema de navegación aérea que pueda sincronizar y coordinar un sistema completo, tomar decisiones autónomas como planificar la ruta y modificar su comportamiento de acuerdo al tráfico con una fiabilidad del 100%”.

47 DANESI, Cecilia Celeste. **Inteligencia artificial, tecnologías emergentes y derecho**. Buenos Aires-Argentina: Editorial Hammurabi, 2021. “China, Estados Unidos y la Unión Europea tienen un objetivo claro: ser pioneros en el desarrollo de la inteligencia artificial pues, son conscientes de los innumerables beneficios que puede traer a la economía de un país. Sin embargo, ese objetivo lo pretenden alcanzar de formas absolutamente distintas; los diferenciadores radicales son el respeto por la democracia y por los derechos, especialmente los Derechos Humanos”.

Atualmente, o que se tem é a dominância de sistemas de aprendizado de máquina, redes neurais artificiais e arquiteturas cognitivas, cujas informações geradas são objetivas a partir de observações experimentais e por coletas de dados. Essas informações são agregadas e organizadas de forma arquitetada graças às técnicas de otimização e de manipulação de sistemas, que sofrem perturbação e buscam uma condição de estabilidade.⁴⁸

No Brasil, já é utilizado o Watson da IBM, a plataforma de Inteligência Artificial capaz de entender como uma mente humana funciona e pensa, o qual teve início no ano de 2006 e vem sendo aprimorado a fim de melhorar a sua funcionalidade.

Basicamente o Watson é a combinação entre a tecnologia de Inteligência Artificial e a linguagem humana para a análise de enormes quantidades de dados e obtenção rápida de respostas. Ademais, é um conjunto de APIs, que são interfaces de programação de aplicações. Cada uma delas é responsável por uma especialidade diferente do sistema, com a possibilidade de que os usuários as utilizem para desenvolver seus próprios sistemas cognitivos.⁴⁹

Diversas áreas vêm utilizando o Watson, dentre elas, a área jurídica. Embora não seja fácil de se interpretar tantos textos complexos, posicionamentos diversos e tantas legislações, até os Estados Unidos já vem utilizando a IA nesta área, só que neste caso a IA, é denominada Ross.⁵⁰

Ross é um super advogado que auxilia e ajuda o advogado a tomar decisões mais céleres, mais assertivas, com embasamento em informações pesquisadas pelo super advogado em diversos arquivos, de forma mais precisa e rápida.⁵¹

No Brasil, também temos a ferramenta de inteligência virtual, batizada de Victor, que tem como objetivo, auxiliar a Suprema Corte nas análises de temas de repercussão geral e que vem sendo utilizado desde o ano de 2017. Por sua vez, Victor não julga e nem profere decisões, uma vez que isso se trata de atividade humana. A inteligência recebeu o nome, em homenagem a Victor Nunes Leal, ministro do Supremo Tribunal Federal

48 ARAÚJO, Guilherme Novaes Procópio de Araújo. **Boletim do IRIB**: Novas Tecnologias. Em revista, nº 358, 2018, p. 75.

49 CRONAPP, blog. **Conheça a tecnologia Watson e saiba o que é computação cognitiva**. Disponível em: https://blog.cronapp.io/conheca-o-watson/#O_que_e_Watson. Acesso em: 18 fev. 2024.

50 ARAÚJO, 2018, p. 75.

51 *Ibid.*

(STF) em 1960.⁵²

Além de Victor, o STF está finalizando a fase de testes para o lançamento de uma nova ferramenta de Inteligência Artificial – IA. Batizada de Vitória, a plataforma vai ampliar o conhecimento sobre o perfil dos processos recebidos no STF e permitirá o tratamento conjunto de temas repetidos ou similares. A ferramenta identificará, no acervo de processos do Tribunal, os que tratam do mesmo assunto e os agrupará automaticamente. Assim, será possível identificar, com mais agilidade e segurança, processos aptos a tratamento conjunto ou que podem resultar em novos temas de repercussão geral.⁵³

E será que no Sistema Notarial e Registral Brasileiro, isso daria certo?

No âmbito do Registro Imobiliário, há uma grande diferença entre “prática” e “teoria”. Quando tratada a prática de atos, ao recepcionar um título é necessário o desempenho de algumas funções, tais como, qualificação, momento no qual verificam-se a legalidade e o modelo do registro que será utilizado para a prática do ato. Se a qualificação (análise) restar negativa, será emitida uma nota devolutiva da qual a parte deverá cumprir os requisitos para que o seu título possa de fato ser registrado. Neste sentido, implementar a Inteligência Artificial no Registro Imobiliário traria mais celeridade e mais precisão na qualificação dos títulos.

Caleb explica que: “Registro de Imóveis avançado é aquele que conta com sistema de computação cognitiva que proporciona níveis de qualificação mais elevados, eliminação de erros comuns, e mais possibilidades de uso de dados constantes dos registros”.⁵⁴

A proposta principal, no cenário do direito registral seria uma forma de auxílio que o registrador receberia da inteligência artificial, e não uma substituição, como alguns defendem.

A computação cognitiva possui suas vantagens e desvantagens. Passamos a estas análises.

As vantagens compreendem a velocidade em que os títulos pode-

52 Supremo Tribunal Federal. **Projeto Victor avança em pesquisa e desenvolvimento para identificação dos temas de repercussão geral**. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=471331&ori=1>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

53 Supremo Tribunal Federal. **STF finaliza testes de nova ferramenta de inteligência artificial**. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=507120&ori=1>. Acesso em: 24 fev. 2024.

54 MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de. **Boletim do IRIB: novas tecnologias**. Em revista, nº 358, 2018. p. 78.

riam receber, no caso de uma qualificação automatizada, pela inteligência artificial. Voltamos a ideia do Watson, enquanto a mente humana leva muito mais tempo para entre o raciocínio, a Inteligência Artificial levaria milésimos de segundos para ler um título e qualificá-lo. Outra grande vantagem gira em torno dos erros mais comuns praticados. Detalhes que hoje passam despercebidos numa leitura menos criteriosa, a inteligência artificial não deixaria passar. Já, na visão de Caleb, a principal desvantagem do uso da computação cognitiva na qualificação registral seriam os erros e imperfeições que o sistema poderia apresentar por não ser capaz de alcançar o poder qualificativo do oficial.⁵⁵

Como visto, embora as vantagens são maiores que as desvantagens, deve-se estar atento às modificações e aproveitar a tecnologia a favor dos profissionais da área, ao passo que não se pode esquecer que embora a inteligência artificial seja capaz de fazer coisas que seres humanos não fazem, a substituição deste por máquinas também não seria a coisa mais correta a se fazer, não no âmbito do Sistema Notarial e Registral.

3.2. DA REVOLUÇÃO TECNOLÓGICA

Atualmente, no Brasil, possuímos um sistema não estruturado, isso significa dizer que a qualificação de um título ingressado no fólio registral necessita sempre de uma análise realizada por um preposto, quando por outro motivo não seja possível ser analisado pelo Oficial Titular.

As atuais matrículas, denominadas assim a partir da vigência da Lei de Registros Públicos, Lei n. 6.015/73, e as antigas transcrições, denominados livrões, apresentam diversos conteúdos ambíguos e às vezes de difícil interpretação.

A migração de dados não estruturados para um sistema estruturado possibilitaria a diminuição do tempo que atualmente se leva por um funcionário para analisar um título, uma vez que o sistema faria ou auxiliaria o mesmo, tornando o processo de qualificação muito mais célere. Além do que, o sistema não permitiria erros tão comuns cometidos hoje, quais sejam, erros na transposição de informações do título, como dados pessoais das partes, por exemplo.⁵⁶

No Brasil, lamentavelmente, o cenário não é tão bom para o mundo

55 *Ibid.*, p. 79.

56 MIRANDA, 2018, p. 78.

da computação. Estamos ainda, bastante atrasados no quesito revolução tecnológica.

Existem serventias extrajudiciais no Brasil, que não possuem energia elétrica, tampouco internet. Cartórios que dependem dos Tribunais de Justiça dos Estados para sua permanência. Logo, como implementar soluções tecnológicas em cartórios como estes?

Adriana Unger explica que:

A heterogeneidade das serventias extrajudiciais em todo o Brasil é uma questão que não pode ser esquecida. A infraestrutura interna precisa ser melhorada em todos os sentidos. O maior desafio do SREI é a criação de uma infraestrutura mínima para ser operacionalizada de imediato por todos os registros imobiliários do Brasil.⁵⁷

Felizmente, no quesito tecnologia e inteligência artificial em matéria de direito notarial e registral estamos evoluindo muito. Problemas que antes eram comuns, hoje com a implementação de diversas tecnologias, estão sendo superados.

No Estado de Santa Catarina, face à um grande e excelente trabalho desenvolvido entre a Corregedoria Geral de Justiça, pelo Núcleo IV – Extrajudicial e a Classe Notarial e Registral Catarinense, atualmente é permitido que os livros do fólio registral, sejam escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico, conforme o previsto no Código de Normas de Santa Catarina,⁵⁸ entre outras alterações e inclusões importantíssimas voltadas para a modernização dos procedimentos praticados pelas serventias.

O Juiz Substituto em segundo grau, Dr. Carlos Alves Braga Júnior, também membro da Comissão para Assuntos de Informática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo menciona que “parece evidente que o caminho seja a virtualização da atividade registral. A migração para o mundo digital é uma realidade em vários setores administrativos, judiciais, e em outras tantas atividades humanas, como na medicina, no mapeamento de solos, no controle de trânsito”.⁵⁹

Outro ponto importante a ser considerado é que a escrituração digital

57 UNGER, Adriana Jacoto. **Boletim do IRIB**: novas tecnologias. Em revista, nº 358, 2018. p. 155.

58 TJSC. **Provimento n. 34, de 31 de outubro de 2023**. Aprova a revisão e a consolidação das disposições afetas ao foro extraforense e institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial. Disponível em: <<https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=41&cdDocumento=183492&cdCategoria=103&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>>>. Acesso em: 23 mar. 2024. Art. 650.

59 JÚNIOR, Carlos Alves Braga. **Boletim do IRIB**: novas tecnologias. Em revista, nº 358, 2018. p. 38.

garantiria mais segurança da informação inserida no registro, na sucessão da delegação, quando isto ocorresse.

Ademais, num ambiente digital não bastaria que o documento eletrônico estivesse autenticado e criptografado por chave assimétrica, seria preciso também que estivesse em local apropriado, e em um ambiente que denominamos repositórios arquivísticos digitais.⁶⁰

Carlos Braga Júnior menciona ainda que “A virtualização das atividades é de fato o caminho a ser seguido. São grandes as suas vantagens. A redução de tempo na execução das atividades e a simultaneidade da informação são duas das mais importantes”.⁶¹

3.3. OS PRINCÍPIOS NOTARIAIS E REGISTRALIS E A INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

Um dos principais princípios registrais é o princípio da fé pública registral, o qual resumidamente gera presunção relativa de validade aos atos praticados pelo registrador imobiliário e tabelião de notas, conforme o previsto no art. 185, I do Código de Normas de Santa Catarina.⁶²

Agora, em se tratando de matéria tecnológica e inteligência artificial, como este princípio restaria consagrado? Passamos a análise desta questão.

A eficiência notarial e registral hoje baseia-se na fé pública e na legitimidade jurídica. A utilização ou adequação à novas tecnologias não isentaria os atos praticados no âmbito das Serventias de conferir autenticidade a todos os atos.

Destaca-se que, a implementação de novas tecnologias facilitaria, e muito, a forma como a prática destes atos passariam a ocorrer.

Como bem-dito por Frauzilino Araújo dos Santos, Oficial do 1º Registro de Imóveis do de São Paulo, Capital, “a introdução das tecnologias na área do Registro de Imóveis não é uma intervenção, de todo, pacífica, fácil e que se conclua com um final. É um processo contínuo, constante e ao qual, portanto, temos que ir nos adaptando”.⁶³

60 *Ibid.*

61 *Ibid.*, p. 47.

62 TJSC. **Provimento n. 34, de 31 de outubro de 2023**. Art. 185, I Código de Normas de Santa Catarina: Os serviços notariais e registrais norteiam-se pelos princípios específicos de cada atividade, e pelos seguintes princípios gerais: I – da fé pública, a garantir a autenticidade dos atos emanados dos serviços notariais e de registro, gerando presunção relativa de validade.

63 SANTOS, Frauzilino Araújo dos. **Registro de imóveis eletrônico**. Uma reflexão tardia? 2016. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/50498/registro-de-imoveis-eletronico-umareflexaotardia#:~:text=A%20introdu%C3%A7%C3%A3o%20das%20tecnologias%20na,temos%20que%20ir%20nos%20adaptando>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

A engenheira mecatrônica Adriana Unger explica que:

O registro tal como é feito hoje possui arquitetura semelhante à da *Blockchain* uma vez que não há uma autoridade central do registro garantidora das informações relativas ao imóvel. O serviço é único, mas o poder é distribuído. Cada registrador tem total autonomia dentro de sua respectiva serventia.⁶⁴

Pois bem, pensando em tecnologia, inteligência artificial, imaginemos um ato sendo praticado em uma matrícula eletrônica, e cada ato praticado, qualquer modalidade que seja, compra e venda, doação, ou qualquer um dos atos previstos na LRP, geraria um código *Hash* e uma chave criptografada, a qual seria compartilhada dentro de uma *Blockchain* privada.⁶⁵ Logo, percebemos que um ato praticado desta forma estaria sim revestido tanto de fé pública registral, quanto pelo princípio da publicidade, previsto no art. 185, II do Código de Normas de Santa Catarina.⁶⁶

3.4. DA IDENTIDADE DIGITAL

Hoje, no âmbito das serventias notariais e de registros, o uso da certificação digital já vem avançando, sendo possível a utilização para a prática de atos, tanto por parte do registrador, quanto da apresentação do título em formato digital. É um grande avanço que vem de encontro ao projeto iniciado pelo Provimento n. 47/2015 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ que instituiu diretrizes para o Registro de Imóveis Eletrônico, tendo o referido Provimento sido revogado pelo Provimento n. 89, de 2019 também do CNJ.

Destaco que, já existe regulamentação que obriga aos serviços notariais e de registro quanto a utilização das certificações digitais, vejamos alguns deles.

A lei n. 11.977/09, em seu artigo 38 dispõe que:

Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização de assinatura eletrônica avançada ou qualificada, conforme definido no art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de

64 UNGER, 2018, p. 152.

65 *Ibid.*, p.17.

66 TJSC. **Provimento n. 34, de 31 de outubro de 2023.** Art. 185. Os serviços notariais e registrais norteiam-se pelos princípios específicos de cada atividade, e pelos seguintes princípios gerais: II – da publicidade, a permitir o conhecimento de todos sobre o conteúdo dos registros e a garantir sua oponibilidade contra terceiros.

setembro de 2020.⁶⁷

O Provimento n. 89/2019 do CNJ, trata de informações dados pelas centrais eletrônicas, cuja finalidade é a obrigatoriedade da utilização da certificação digital menciona que:

Art. 12 – Os documentos eletrônicos apresentados aos escritórios de registro de imóveis, ou por eles expedidos, serão assinados com uso de certificado digital, segundo a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP, e observarão a arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).⁶⁸

A Lei de Registros Públicos, também prevê em seu artigo 17, §1º, a necessidade do uso da certificação digital para títulos natos digitais apresentados para protocolo no fôlio real.⁶⁹

Pois bem, como se nota, existem alguns normativos legais que vão ao encontro a implementação de novas tecnologias no âmbito das Serventias, principalmente no que diz respeito a criação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC) que vem atualmente sendo utilizado, ambos operados pelo Operador Nacional do SREI (ONR) e o e-Notariado.

3.5. DO REGISTRO DE IMÓVEIS ELETRÔNICO E DO E-NOTARIADO

O Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) se deu por meio da Lei n. 11.977 de 2009 que determinou que os Registros Públicos instituísem o Registro de Imóveis Eletrônico, conforme previsto no artigo 37.

Art. 37: Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) promoverão a implantação e o funcionamento adequado do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), nos termos da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021.⁷⁰

67 BRASIL. **Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20072010/2009/lei/11197_7.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024. Art. 38.

68 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 89, de 2019**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3131>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

69 BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Art. 17, §1º: § 1º O acesso ou o envio de informações aos registros públicos, quando realizados por meio da internet, deverão ser assinados com o uso de assinatura avançada ou qualificada de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

70 BRASIL. **Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009**. Art. 37.

Por sua vez, o SREI tem como objetivo facilitar o intercâmbio de informações entre os escritórios de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a Administração Pública e o Público em Geral, além do que, oferece diversos serviços on-line, como pedidos de certidões, visualização eletrônica da matrícula do imóvel, pesquisa de bens que permite a busca por CPF ou CNPJ para detectar bens imóveis registrados, entre outros.⁷¹

Embora a sua criação tenha sido determinada por força do Provimento n. 47 de 2015, atualmente revogado pelo Provimento n. 89/2019 do CNJ, o mesmo ainda está sendo implementado, de forma que as centrais já estão sendo utilizadas, e tem se mostrado como uma grande evolução do Serviço Registral.

Em que pese se tratar de um repositório nacional de informações e dados eletrônicos dos serviços registrais imobiliários, o SREI, embora ainda não completamente implementado, vem mostrando seus primeiros passos.

Segundo o ministro Humberto Martins:

O SREI deve conter ferramentas que permitem a conexão dos registradores entre si, com o Poder Judiciário, antes da Administração Pública e demais usuários dos serviços registrais, bem como adotará e disseminará padrões de referência e terminologias no âmbito do próprio SREI, que viabilizam o Intercâmbio Eletrônico de Dados e a portabilidade de sistemas.⁷²

Com a implementação do SREI, será permitida uma melhor prestação de serviços no âmbito extrajudicial, além do que já mencionado anteriormente, que é o intercâmbio de informações entre os escritórios de registros de imóveis e os outros órgãos descritos no Provimento.

Humberto Martins, afirmou ainda que:

Compete à Corregedoria Nacional de Justiça estabelecer diretrizes para a implantação do registro eletrônico de imóveis em todo o território nacional, expedindo atos normativos e recomendações destinados ao aperfeiçoamento das atividades de registro. A adoção do Código Nacional de Matrícula Imobiliária é uma forma de simplificar o acesso ao

71 CNJ. **Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico**. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/sistemas/srei/#:~:text=O%20Sistema%20de%20Registro%20Eletr%C3%B4nico,por%20meio%20do%20Provimento%20n.&text=A%20ferramenta%20tem%20como%20objetivo,e%20o%20p%C3%ABblico%20em%20geral>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

72 CONJUR. **Em provimento o CNJ regulamenta o registro eletrônico de imóveis**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-dez-22/provimento-cnj-regulamenta-registro-eletronico-imoveis>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

registro, corroborando com a concentração de atos.⁷³

Por sua vez, o Código Nacional de Matrícula Imobiliária (CNM) consistirá em um documento nato-digital, concebido originalmente eletrônico, cujos dados estruturados visam permitir o armazenamento organizado e seguro das informações bem como garantir a inviolabilidade e permanência dos registros lançados.⁷⁴

A Lei de Registros Públicos já sofreu alteração, recepcionando o artigo 235-A que trata do CNM: Art. 235-A: Fica instituído o Código Nacional de Matrícula (CNM) que corresponde à numeração única de matrículas imobiliárias em âmbito nacional.⁷⁵

Portanto, cada imóvel, rural ou urbano terá um código único, a nível nacional, em caráter permanente, a qual acompanharia toda a cadeia do imóvel e uma chave alfanumérica sem significado.

Conforme Adriana Unger explica:

Com o SREI será possível a emissão de certidões de propriedade, ou frações por tópicos ou quesitos, conforme o interesse específico do solicitante, revelando a situação jurídica de um determinado imóvel, sem a reprodução redundante de informações que já não são relevantes. Essa customização vai contribuir para o aumento no volume de pedidos, de certidões, inclusive por órgãos do governo e Poder Judiciário.⁷⁶

Nota-se que os Registros Públicos têm evoluído neste ponto, a buscar a implantação de tecnologias com chaves públicas e privadas, e criptografia, como é definida na tecnologia *Blockchain*.

Em linhas gerais a implementação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos, consistirá em um repositório nacional eletrônico, referente a todos os atos praticados pelos registros imobiliários do país, com principal objetivo a universalização das bases de dados e interconexão de serventias, bem como a segurança de informações e a continuidade da prestação de serviço.

Por sua vez, o SREI será implementado e operado pela ONR, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, com natureza de serviço social autônomo, cabendo à Corregedoria Nacional de Justiça exercer a fun-

73 CONJUR. **Em provimento o CNJ regulamenta o registro eletrônico de imóveis.**

74 UNGER, 2018, p. 152.

75 BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Art. 235-A.

76 UNGER, 2018.

ção de agente regulador.⁷⁷

Atualmente os registros públicos contam com a utilização do SAEC, este também operado pela ONR.

O projeto em si é excelente se todos os cartórios do Brasil estiverem em condições de aplicá-lo. Acontece que, a maioria dos títulos ingressantes no registro imobiliário hoje são em formato físico ou digitais, quando misto dos dois modelos. Ou seja, para que o SREI funcione de forma eficiente dependerá de desenvolvimento para que todas as serventias estejam capacitadas a gerar documentos e/ou ainda matrículas nato-digitais.⁷⁸

Como mencionado por Adriana Unger, “vivemos em um mundo de transformações exponenciais. Hoje contamos com a tecnologia *Blockchain*, mas amanhã surgirá outra ferramenta. Não se pode garantir a perenidade da tecnologia, mas sim sua migração em caso de perecimento do modelo adotado”.⁷⁹

Ela menciona ainda que, a *Blockchain* não se trata apenas de textos encadeados, mas são dados estruturados que garantem a segurança e autenticidade das informações ali registradas.⁸⁰

Portanto, o que se busca com o SREI, operado pela ONR, é criar uma espécie de *Blockchain* privada, uma rede de computadores, só que formada por todos os registradores imobiliários do país, o que de fato é um avanço tecnológico enorme no marco histórico do Registro Imobiliário Brasileiro.⁸¹

Já, em relação à atividade notarial, foi em 2017 que os primeiros passos para a criação do e-Notariado começaram a ser dados.

O Colégio Notarial Brasileiro (CNB) contratou dois estudos preliminares para fundamentar a ação no meio tecnológico: o primeiro, foi para implementar um *hub* biométrico notarial e o segundo buscou a análise da viabilidade dos tabeliães atuarem com certificados digitais. Desenvolveu-

77 MARGAZÃO, José Paulo et al. **CNJ regulamenta o Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico – SREI**. 2020. Disponível em: <<https://www.tauilchequer.com.br/pt/perspectives-events/publications/2020/05/cnj-regulamenta-a-implementacao-do-sistema-eletronico-de-registro-de-imoveis-srei>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

78 UNGER, 2018, p. 155.

79 UNGER, 2018, p. 157.

80 *Ibid.*, p. 158.

81 *Ibid.*, p. 159.

se também o conceito de todo o trabalho, a implementação de uma plataforma com o barramento dos serviços notariais em meio digital, criando com base nessa ideia, o e-Notariado.⁸²

Referido sistema, implementado pelo CNJ, foi essencial para manter os serviços notariais durante a emergência sanitária da Covid-19 e mesmo depois, a normativa despontou como uma das principais regulamentações em prol do desenvolvimento digital da atividade extrajudicial no país.⁸³

Desde o auge da pandemia até o ano de 2023, mais de 1,5 milhão de atos notariais já foram realizados de forma totalmente online no Brasil. Entre os atos realizados estão 566 mil escrituras, testamentos e divórcios, 160 mil procurações, 461 mil emissões de certidões e 137 mil reconhecimentos de assinatura eletrônica feita pelo módulo e-Not Assina.⁸⁴

Importante destacar ainda que, com 100% dos atos notariais disponíveis online, a experiência brasileira já é conhecida e difundida entre a população geral, profissionais do direito e do mercado imobiliário e tem ganhado destaque junto aos 91 países que utilizam o notariado do tipo latino, o mesmo praticado no Brasil. Entre eles estão França, Itália, Alemanha, Espanha, China e Japão, entre outros. Juntos, eles representam 6 das 10 maiores economias do mundo, 22 dos 27 países que compõem a União Europeia e 15 dos 20 países que compõem o G20, atendendo a 2/3 da população mundial e representados por uma entidade internacional denominada União Internacional do Notariado (UINL).⁸⁵

Portanto, tanto na esfera notarial, quanto na registral, ambos os sistemas semelhantes a tecnologia *Blockchain*, nestes casos, de forma privada, somente os registradores e tabeliães poderão compartilhar as informações salvas dentro do sistema. Já, em matéria de segurança, tivemos alguns exemplos no estado de Santa Catarina em que dados foram hackeados. Com a tecnologia isso seria diferente, uma vez que a estrutura da *Blockchain* não possui dados armazenados em um único computador, sendo as chaves criptografadas e interligadas umas às outras.

82 FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **A construção do e-Notariado**. 2023. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/394429/a-construcao-do-e-notariado>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

83 Conselho Nacional de Justiça – CNJ. **Agência CNJ de notícias: ano-base: 2023**. Brasília: CNJ. 2023. Disponível em: <[84 Conselho Nacional de Justiça – CNJ, 2023.](https://www.cnj.jus.br/e-notariado-completa-tres-anos-com-mais-de-15-milhao-deatosonline/#:~:text=O%20sistema%20foi%20institu%C3%ADdo%20pelo,Matr%C3%ADcula%20Notarial%20Eletr%C3%B4nica%20(MNE)>>. Acesso em: 18 fev. 2024.</p></div><div data-bbox=)

85 *Ibid.*

3.5. DA *BLOCKCHAIN* E DA ATIVIDADE NOTARIAL E DE REGISTROS PÚBLICOS

No que diz respeito ao universo registral imobiliário, todas as matrículas, anotações, registros e averbações serão autenticadas por uma chave, dentro de uma rede formada por cerca de três mil e seiscentas serventias no Brasil. Isso significa dizer que o sistema não operará da forma que vem operando, e sim de uma forma em que haverá mais de um garantidor de informação. Tratamos neste caso, como uma espécie de *Blockchain*, uma vez que nesse modelo não se busca fins monetários, mas é totalmente voltada ao armazenamento de dados. O Registro Imobiliário tem caminhado para essa nova perspectiva, e o que a sociedade espera é que esses serviços sejam de fato, menos burocráticos como são vistos hoje.⁸⁶

Já, ao que se refere à área notarial, a Corregedoria Geral de Justiça editou provimento, hoje revogado pelo Código de Normas Nacional determinando que os tabeliães de todo o país passem a compartilhar as fichas de firma para a realização dos atos eletrônicos, ou seja, se o tabelião de notas necessitar ele poderá consultar o local em que a firma foi reconhecida pela parte interessada, devendo o pedido ser atendido de pronto, por meio de cópia digitalizada do cartão de assinatura, conforme o disposto no art. 301 do Provimento n. 149/2023 do CNJ.⁸⁷

Nota-se que essa medida se deu, por conta da burocratização e para que os cartórios se atentem para a evolução tecnológica que estão passando.

Percebe-se que a tecnologia *Blockchain* tem se mostrado eficiente se aplicada à área notarial e registral. Porém, o grande receio por parte dos profissionais desta área é que a *Blockchain* não venha com o intuito de complementar a segurança dos atos nela registrados, e sim suprimir com a atividade, o que é de fato, um raciocínio totalmente equivocado.

Em 2016, a diretoria do Colégio Notarial do Brasil-Conselho Federal (CNB-CF), tomou a si o desafio de buscar a autodisrupção, ou, mais modestamente, desenvolver as tecnologias necessárias para que a atividade notarial fosse ofertada em meio eletrônico, com uso de programas e apli-

86 UNGER, 2018, p. 159.

87 CNJ. **Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023.** Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/codigo-nacional-de-normas-da-corregedoria-nacional-de-justica-v6b-31-08-2023-1.pdf>>. Acesso em: 23 mar. 2024. Conselho Nacional de Justiça. Art. 301, §1º: O tabelião de notas poderá consultar o titular da serventia onde a firma da parte interessada esteja depositada, devendo o pedido ser atendido de pronto, por meio do envio de cópia digitalizada do cartão de assinatura e dos documentos via correio eletrônico.

cativos capazes de garantir os pilares da atividade, dentre eles, a legalidade, autenticidade, privacidade, publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, e guarda perpétua dos arquivos,⁸⁸ de forma que as partes não tenham que comparecer ao cartório.

A título de exemplo, um grande avanço tecnológico ocorrido na área notarial do nosso país, em Santa Catarina foi lavrada a primeira escritura de compra e venda de imóvel totalmente eletrônica do Brasil. Referido ato, foi realizado por videoconferência e sem a necessidade de certificado digital padrão ICP-Brasil, pelo tabelião Guilherme Gaya, titular do 1º Tabelionato de Notas de Joinville/SC.⁸⁹

Outro exemplo de avanço tecnológico na área notarial, quando do lançamento do e-Notariado, o 15º Ofício de Notas do Estado do Rio de Janeiro, realizou a primeira procuração pública do Brasil totalmente digital e usando a tecnologia *Blockchain*. Na ocasião, a procuração foi assinada pela brasileira Paula Laport Ribeiro, que estava isolada na Itália. A procuração cedia poderes para seu irmão André Laport Ribeiro que mora no Rio de Janeiro e autorizava André a vender um imóvel da família, herança da avó.⁹⁰

Com vistas a estes exemplos é que há quem defenda que a aplicação da tecnologia no âmbito das serventias notariais e de registros, tornaria os procedimentos além de mais seguros, mais simplificados.

Michael Casey, consultor no MIT, dá a seguinte interpretação sobre o tema: “o registro de recurso de cadeia de blocos poderia ser usado por pessoas para provar em tempo real que eles possuem terras ou bens e que eles não são onerados por embargos e outras reivindicações colaterais”.⁹¹

O serviço notarial e registral brasileiro, vem sendo muito bem avaliado nos quesitos de segurança e eficiência entre alguns setores privados, bem como pela administração pública, e por isso é importante que as classes estejam buscando o aperfeiçoamento, colaborando com colegas que ainda não dispõem de realidades tão tecnológicas a fim de que busquem conjunta-

88 FERREIRA, 2023.

89 Sindicato de Ofícios de Registro Civil de Minas Gerais. Notícias. Ano-base: 2020. **Santa Catarina realiza a primeira escritura totalmente eletrônica do Brasil**. Disponível em: <<https://recivil.com.br/santa-catarina-realiza-a-primeira-escritura-totalmente-eletronica-do-brasil/>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

90 COINTELEGRAPH. **Entidade que reúne 9 mil cartórios no Brasil lança serviço online que pode “matar” blockchain no setor**. 2020. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2020/06/01/clipping-coin-telegraph-entidade-que-reune-9-mil-cartorios-no-brasil-lanca-servico-online-que-pode-matar-blockchain-no-setor/>>. Acesso em 18 fev. 2024.

91 CASEY, Michael. **Cartórios com você**: pessoas em todos os negócios deveriam aprender sobre Blockchain agora. Em revista, nº 358, 2018. p. 158.

mente uma evolução contínua da atividade.

A questão hoje versa mais sobre os limites da tecnologia *Blockchain*, em constituir ou modificar direitos do que transferir direitos de propriedade.

A aplicação potencial da *Blockchain* aos registros de propriedade é mais limitada porque a sua função é proteger os interesses de terceiros que não participam e nem têm porque conhecer a existência da transação. Os registros não são meras bases de dados, nem livros contábeis porque seu elemento chave é o jurídico: ele não contém somente grandezas (valores), mas expressa a prova legal, pré-constituída, acerca da prioridade das pretensões (no caso dos sistemas de registro de documentos) ou de direitos (no caso dos sistemas de registro de direitos).⁹²

A probabilidade é que a *Blockchain* se dê sim no âmbito notarial e de registros, limitada ao arquivamento de dados e documentos. Percebe-se que em primeiro momento já é possível a visualização da *Blockchain* dentro de uma serventia, garantindo mais segurança nos documentos e outros atos que não os registros, propriamente.

Os Registros de Direitos, como o *Grundbuch* alemão ou o Sistema *Torrens* australiano, não só datam e conservam os documentos ou fatos e atos jurídicos, refletindo as transações pactuadas pelas partes contratantes, mas, como requisito necessário para a inscrição no Registro, verificam igualmente se as transações, que se pretendem registradas, respeitam os direitos reais de todos os demais titulares de direitos sobre ativos objeto da dita transação. Isto lhes permite proporcionar, a todo momento, um balancete jurídico, gerando direitos reais sobre dito ativo – e não meras pretensões obrigacionais.⁹³

É perfeitamente aceitável que um sistema de registro possa ser substituído por um sistema totalmente automatizado que fixe a data dos contratos, garantindo que todo aquele conteúdo registro de modo inalterável, prevenindo fraudes e alterações pelas partes participantes nos negócios, mas não se observa que este tipo de registro o direito possa estabelecer regras referente ao valor probatório do registro.⁹⁴

92 IRIB. **Limites da Blockchain:** criar obrigações é mais fácil do transferir direitos. 2017. Disponível em: <<https://www.ibrb.org.br/noticias/detalhes/limites-da-blockchain-criar-obrigacoes-e-mais-facil-do-que-transferir-direitos-de-propriedade>>. Acesso em 18 fev. 2024.

93 IRIB, 2017.

94 *Ibid.*

Os Serviços Notariais e de Registros, podem ser definidos como os serviços “de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.⁹⁵ Assim, os cartórios estão diretamente relacionados à garantia do princípio da segurança jurídica. Esse princípio define a confiança e previsibilidade aos atos jurídicos, além da publicidade que dá transparência aos mesmos atos.⁹⁶

No Brasil, a tecnologia *Blockchain* tem passado por um estudo cada vez mais aprofundado, e algumas iniciativas já começam a ofertar serviços eletrônicos. E, é dentro deste cenário que os cartórios, com toda sua expertise em registros e segurança jurídica, podem não só lançar mão da tecnologia para otimizar seus serviços, com ganho de tempo e de segurança, mas também proporcionar benefícios à tecnologia *Blockchain*, permitindo que transações que atualmente só podem ser realizadas de forma física, em razão da necessidade da fé pública, possam migrar inteiramente para o formato virtual.⁹⁷

Para o pesquisador Gabriel Aleixo, a *Blockchain* garante o registro no tempo como uma prova de documentação e de existência de qualquer documento que possa ser digitalizado. No entanto, esse uso pode ser muito limitado se não houver uma integração por parte dos cartórios, em razão do conceito da fé pública.⁹⁸

É em razão disto que, não há que se falar na aplicação da tecnologia *Blockchain* nas serventias, sem a participação dos delegatários, uma vez que os atos praticados não possuiriam legalidade, já que é o registrador imobiliário e o tabelião de notas que possuem fé pública e não a tecnologia, que é o que proporciona a segurança jurídica no Brasil.

Ricardo Dip, menciona:

Bem se vê, do que se cuida: os registradores não são simples mecânicos do direito, artífices de documentação, operários especializados em textualizar escrituras ou inscrever nos fólhos, não! Não são e nem nunca foram

95 COSTA, Daniel. **A blockchain vai acabar com os cartórios**. Disponível em: <<http://blog.mercatorio.com.br/2018/07/26/a-blockchain-vai-acabar-com-os-cartorios/>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

96 COSTA, 2018.

97 IRIB. **Blockchain chega à atividade notarial e registral brasileira**. 2017. Disponível em: <<https://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/blockchain-chega-a-atividade-notarial-e-registral-brasileira#:~:text=Cada%20nov%20bloco%20precisa%20referenciar,a%20ofertar%20servi%C3%A7os%20na%20plataforma>>. Acesso em 18 fev. 2024.

98 *Ibid.*

calçadores de letras em papéis, nem catadores de teclas em máquinas de datilografia. Não podem agora converter-se em amanuenses eletrônicos, sem serem reduzidos à singela (e dispensável tarefa) de acrescentar proba assinatura em documentos eletrônicos, abdicarem de sua autoridade, por que a ratio essendi das notas e dos registros é a segurança jurídica e não a segurança documental.⁹⁹

Portanto, o progresso das serventias de direito notarial e registral deve acontecer ao passo em que as tecnologias vão evoluindo e devem estar conectadas a qualquer mudança que venha a ocorrer, considerando que a atividade é um bem comum de todos. Um serviço prestado a fim de preservar vários direitos, principalmente o da propriedade.

Ademais, a implementação de uma *Blockchain* privada permitiria ao registrador autonomia para dispor sobre os imóveis registrados no seu próprio ofício.

Para alguns, esse sistema permaneceria da forma como se encontra hoje, e para outros especialistas tudo estará, em breve, registrado em um banco de dados, seguindo os conceitos da *Blockchain*.

No SREI serão disponibilizados serviços semelhantes, de forma eletrônica, ao passo que permanecerão intactas as questões de competência e legitimidade dos registradores.

Para Sérgio Jacomino, o registro de imóveis será aquilo que formos capazes de construir com o apoio de novas tecnologias, tratando a tecnologia *Blockchain* como uma ferramenta adicional, a fim de garantir segurança aos atos notariais e registrais. Algo que seja capaz de auxiliar o registrador, mas não de substituí-lo, assim como ocorreu com as máquinas de escrever, energia elétrica, entre outros.¹⁰⁰

Jacomino menciona ainda que “a *Blockchain*, como instrumento tecnológico que é, possa ser uma parte do sistema registral não se nega a priori, embora, tanto quanto podemos hoje divisar, sua importância será meramente instrumental e acessória”.¹⁰¹

É notório que as áreas notarial e registral devem reunir forças para buscar a inovação tecnológica, uma vez que é o momento do qual estamos

99 DIP, Ricardo. Colégio Notarial do Brasil. **Registros sobre Registros#112**. Disponível em: <https://cnbs.p.org.br/2018/07/11/registradores-registros-sobre-registros-112/>. Acesso em: 18 fev. 2024.

100 ANOREG.Org. **A blockchain não é o registro de imóveis**. Disponível em: <https://circuloregstral.com.br/wp-content/uploads/2017/10/cartc3b3rios-com-vocc3aa-blockchain-entrevista.pdf>. Acesso em 18 fev. 2024.

101 *Ibid.*

vivenciando agora. Hoje o cidadão não quer esperar meia hora em uma fila de espera para conseguir fazer o pedido de uma certidão, ou aguardar 20 dias para ter seu título registrado.

A hora é outra, deve-se buscar agilidade, interoperabilidade, conveniência de serviço aos usuários e clientes, presteza, e facilitar cada vez mais um trabalho que hoje é de extrema importância para o desenvolvimento sustentável e jurídico do país.

Para aqueles que defendem a ideia de que a *Blockchain* substituiria em partes a atividade notarial e registral, diminuindo o número de seres humanos atrás dos computadores, carimbos e títulos em papel, é certo que repensem sobre o que de fato acontece atrás dos balcões das serventias, não excluindo, é claro, a responsabilidade dos registradores imobiliários em buscar inovação, mas introduzir sim, tecnologias que venham a auxiliar, agilizar e permitir a prestação de um serviço cada dia mais seguro, célere, e buscando cada dia mais a desburocratização que o país tanto necessita.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como sociedade moderna e capitalista que somos, sabemos que nos dias atuais, as serventias extrajudiciais são de extrema importância para o desenvolvimento da sociedade e para a função social e econômica do país.

O direito à propriedade se trata de um fundamento constitucional e que as áreas notarial e registral são competentes para gerar e manter todas as transações e os títulos advindos das relações jurídicas imobiliárias.

A atividade notarial e registral é a todo o tempo, dia-a-dia, atualizada por novos provimentos, circulares e alterações legislativas, ao passo que alguns regulamentam novas diretrizes e outros alteram o que já vem sendo feito. E é por isso que todos devem estar atentos a essas modificações.

Vivemos em uma nova era: era de transformações, de desafios e de problemas que surgem o tempo todo. E como estarmos preparados diante de tantas mudanças?

A inteligência artificial, acompanhada de diversas outras tecnologias, vem para auxiliar, dar mais segurança, praticidade e agilidade a uma série de procedimentos, em vários setores, tanto privados quanto públicos. Vivemos um momento em que as coisas não podem mais esperar. Que as

peças não podem mais esperar. Desburocratizar é a chave, é o lema.

A décadas atrás utilizávamos máquinas de escrever para todo o tipo de coisa. Precisávamos ir até o banco para fazer pagamentos e transferências. Necessitávamos nos corresponder por SMS, que na época era um avanço tecnológico e que todos se tiveram, forçadamente, alguns contra a própria vontade, se adequar.

Embora a *Blockchain* seja uma ferramenta que notadamente trará mais agilidade, mais eficiência e segurança aos atos, por serem registrados de forma que não possam ser adulterados, evitando eventuais fraudes, é certo que em matéria de direito de propriedade as coisas não são, ainda, assim tão simples.

O registrador imobiliário e o tabelião de notas possuem responsabilidade subjetiva pela prática de seus atos. Logo, os mesmos devem tomar precauções, investigar, ir *in loco*, averiguar, tomar apontamentos, para então decidir se o registro do título ou lavratura do ato será feito ou não. Estes possuem princípios regulamentadores do seu serviço, que os dão direção, permitem ou não alguns atos, e ao mesmo tempo os resguardam de eventuais erros ou equívocos.

O dever do registrador imobiliário e o tabelião de notas não é estar atrás de um balcão, apenas carimbando e assinando documentos. O dever deles é muito maior. Devem ser úteis à sociedade, buscando a integração, a solução de conflitos, cumprindo com condutas éticas e morais, e administrar em benefício de terceiros, um direito que não é seu.

Neste sentido, concluímos que, a *Blockchain*, recém implementada por outros órgãos e empresas no Brasil, pode e tem muito a acrescentar ao que já vem sendo feito pela classe notarial e registral em conjunto com as Corregedorias Estaduais e Geral de Justiça no nosso País.

Embora alguns tenham em mente que a inteligência artificial possa em um futuro não tão distante vir a substituir o ser humano, em algumas tarefas, devemos lembrar que a IA para sua efetividade necessita ser treinada de modo constante por um ser humano e que, determinados padrões de reconhecimento ainda só são possíveis de serem realizados por seres humanos.

Conforme dito por Elbert Hubbard: “Uma máquina consegue fazer o trabalho de 50 homens ordinários. Nenhuma máquina consegue fazer o trabalho de um homem extraordinário”.

Devemos então tratar a vinda desta tecnologia como auxílio e modernização. A implantação da *Blockchain* na melhoria dos serviços, de fato auxiliará e muito na questão da transparência, imutabilidade e confiabilidade nos dados apresentados.

Finalizamos com a excelente frase do filósofo e sociólogo francês, Pierre Levy: “Não é por que agora temos uma inundação de algoritmos trabalhando a nosso favor que teremos que abdicar de tudo o que trouxe honra para o espírito humano, que é a consciência, a significação e a memória”.

REFERÊNCIAS

ACADEMY, Data Science. **Blockchain e big data**. 2018. Disponível em: <<https://blog.d.sacademy.com.br/blockchain-e-big-data/>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

ALECRIM, Emerson. **O que é blockchain**: significado e funcionamento. 2017. Disponível em: <<https://www.infowester.com/blockchain.php>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

ALMEIDA, Maria Celeste Tosta. **Tabelionato de notas**: temas aprofundados. 2. ed. Salvador: Editora JusPODIVM, 2021.

ANOREG.Org. **A blockchain não é o registro de imóveis**. Disponível em: <<https://circuloregistrat.com.br/wp-content/uploads/2017/10/cartc3b3rios-com-vocc3aa-blockchainentrevista.p df>>. Acesso em 18 fev. 2024.

ARAÚJO, Guilherme Novaes Procopio de. **Boletim do IRIB**: novas tecnologias. Em revista, nº 358, 2018.

BAIÃO, Renata Barros Souto Maior. **Blockchain é incompatível com a LGPD?** 2020. Disponível em: <<https://www.serpro.gov.br/lgpd/noticias/2019/blockchain-lgpd-dados-pessoais-brasil>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria do direito notarial**. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Planalto. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 18 fev. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

BRASIL. **Lei n. 11.441, de 04 de janeiro de 2007**. Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

BRASIL. **Lei n. 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20072010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

BRASIL. **Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

BRASIL. **Portaria 34/2021 RFB**. Dispõe sobre o compartilhamento de dados não protegidos por sigilo fiscal com órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dos demais Poderes da União. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=117598#2254336>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

CASEY, Michael. **Cartórios com você**: pessoas em todos os negócios deveriam aprender sobre Blockchain agora. Em revista, n. 358, 2018.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 89, de 2019**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3131>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

CNJ – **Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/codigo-nacional-de-normas-da-corregedoria-nacional-de-justica-v6b-31-08-2023-1.pdf>>. Acesso em: 23 mar. 2024.

CNJ – **Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico**. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/sistemas/srei/#:~:text=O%20Sistema%20de%20Registro%20Eletr%C3%B4nico,por%20meio%20do%20Provimento%20n.%20e%20a%20ferramenta%20em%20como%20objetivo,e%20o%20p%C3%ABlico%20em%20geral>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

COINTELEGRAPH. **Entidade que reúne 9 mil cartórios no Brasil lança serviço online que pode “matar” blockchain no setor**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2020/06/01/clipping-cointelegraph-entidade-que-reune-9-mil-cartorios-no-brasil-lanca-servico-online-que-podematar-blockchain-no-setor/>>. Acesso em 18 fev. 2024.

CONJUR. **Em provimento o CNJ regulamenta o registro eletrônico de imóveis**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-dez-22/provimento-cnj-regulamenta-registroeletronico-imoveis>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

COSTA, Daniel. **A blockchain vai acabar com os cartórios**. Disponível em: <<http://blog.mercatorio.com.br/2018/07/26/a-blockchain-vai-acabar-com-os-cartorios/>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

DANESI, Cecilia Celeste. **Inteligência artificial, tecnologias emergentes Y derecho**. Tomo I. Buenos Aires-Argentina: Editorial Hammurabi, 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 6. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2006.

DIP, Ricardo. **Registros sobre Registros#112**. Disponível em: <<https://cnbsp.org.br/2018/07/11/registadores-registros-sobre-registros-112/>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

EU, Blockchain. **Observatório Blockchain 2018**. Disponível em: <<https://www.eublockchainforum.eu/news/june-newsletter-observatory-publishescompendium-its-work-2018-2020>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **A construção do e-Notariado**. 2023. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/394429/a-construcao-do-e-notariado>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento. **Direito registral imobiliário**. 1. ed. Curitiba: Editora Juruá, 2018.

IRIB. **Limites da blockchain: criar obrigações é mais fácil do transferir direitos**. 2017. Disponível em: <<https://www.irim.org.br/noticias/detalhes/limites-da-blockchain-criar-obrigacoes-e-mais-facil-do-que-transferir-direitos-de-propriedade>>. Acesso em 18 fev. 2024.

IRIB. **Blockchain chega à atividade notarial e registral brasileira**. 2017. Disponível em: <<https://www.irim.org.br/noticias/detalhes/blockchain-chega-a-atividade-notarial-e-registral-brasileira#:~:text=Cada%20novo%20bloco%20precisa%20referenciar,a%20ofertar%20servi%C3%A7os%20na%20plataforma>>. Acesso em 18 fev. 2024.

JÚNIOR, Carlos Alves Braga. **Boletim do IRIB: novas tecnologias**. Em revista, nº 358, 2018.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Evolução histórica da atividade notarial no Brasil**. 2013. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/178865/evolucao-historica-da-atividade-notarial-no-brasil>>. Acesso em 18 fev. 2024.

LOUREIRO, Luiz Guilherme Loureiro. **Registros públicos: teoria e prática**. 9. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2018.

MARGAZÃO, José Paulo et al. **CNJ regulamenta o sistema de registro de imóveis eletrônico – SREI**. 2020. Disponível em: <<https://www.tauilchequer.com.br/pt/perspectives-events/publications/2020/05/cnj-regulamenta-aimplementacao-do-sistema-eletronico-de-regist-ro-de-imoveis-srei>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

MARTÍNEZ, Maria Vanina. RODRÍGUES, Ricardo O. **Desconstruyendo la inteligencia artificial**. Buenos Aires-Argentina: Editorial Hammurabi, 2021.

MASSARO, Vanessa. **A aplicação da tecnologia blockchain na administração pública**. 2019. Disponível em: <[https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/vanessa-massaro-aplicacao-block chainna-administracao-publica](https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/vanessa-massaro-aplicacao-block-chainna-administracao-publica)>. Acesso em: 18 fev. 2024.

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro. **Boletim IRIB: novas tecnologias**. Em Revista, nº 358. 2018.

ORACLE, Brasil. **O que é big data**. [s.d.]. Disponível em: <<https://www.oracle.com/br/big-data/what-is-big-data/>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

REVOREDO, Tatiana. BORGES, Rodrigo. **Como a blockchain será afetado pela lei de proteção de dados**. 2019. Disponível em: <<https://cryptoid.com.br/protacao-de-dados/como-o-blockchain-sera-afetado-pela-lei-de-protacao-de-dados/>>. Acesso em: 25 fev. 2024.

SANTACATARINA. **Código de Normas da Corregedoria Geral do Estado de Santa Catarina**. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/documents/815612/0/C%C3%B3digo_Normas_EXTRAJUD_Atualizado_Provimento1_2024.pdf/abbd97b-f151-e495-a141a6f3077d03d8?t=1705350337926>. Acesso em 18 fev. 2024.

SALESFORCE, Brasil. **O que é blockchain: da origem ao futuro**. Disponível em: <<https://www.salesforce.com/br/blog/blockchain/>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

SANTOS, Frauzilino Araújo dos. **Registro de imóveis eletrônico. Uma reflexão tardia?** 2016. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/50498/registro-de-imoveis-eletronico-uma-reflexa-otardia#:~:text=A%20introdu%C3%A7%C3%A3o%20das%20tecnologias%20na,temos%20que%20ir%20nos%20adaptando>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

SASTRE, Ramón María Roca. **Instituciones de derecho hipotecario**. Barcelona: Bosh, 1942.

Sindicato de Ofícios de Registro Civil de Minas Gerais. Notícias. Ano-base: 2020. **Santa Catarina realiza a primeira escritura totalmente eletrônica do Brasil**. Disponível em: <<https://recivil.com.br/santa-catarina-realiza-a-primeira-escritura-totalmente-eletronica-do-brasil/>>. Acesso em: 24 fev. 2024.

STF – Supremo Tribunal Federal. **Projeto Victor avança em pesquisa e desenvolvimento para identificação dos temas de repercussão geral**. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=471331&ori=1>>. Acesso em: 18 fev. 2024.

TEIXEIRA, Tarcisio. RODRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e criptomoedas: aspectos jurídicos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.

TJSC. **Provimento n. 34, de 31 de outubro de 2023**. Aprova a revisão e a consolidação das disposições afetas ao foro extraforense e institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial. Disponível em: <[165](https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=41&cdDocumento=183492&cdCategoria=103&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&prox=>https://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=41&cdDocumento=183492&cdCategoria=103&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&prox=>. Acesso em: 23 mar. 2024.</p></div><div data-bbox=)



AS NOVAS FORMAS DE PROPRIEDADE E O DIREITO COMPARADO: *TIME SHARING*, *APART HOTEL*, *FLAT SERVICE*, CONDOMÍNIO URBANÍSTICO E LOTEAMENTO FECHADO

Renato Martins Silva¹

INTRODUÇÃO

Em pronta atenção ao honroso convite do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), estivemos presentes no XLIII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em setembro de 2016, na cidade de Salvador, Bahia, bem como no XI Seminário Luso-Brasileiro-Espanhol-Chileno de Direito Registral, em outubro do mesmo ano, na cidade de Florianópolis, Santa Catarina, quando então nos foi concedida a oportunidade de discorrer sobre o tema “condomínios de lotes de terreno urbano”.

Neste último evento, fomos agraciados, ainda, com a não menos honrosa oportunidade de tratarmos do assunto em comento na companhia do Dr. Melhim Namem Chalhub, que se incumbiu, especialmente, da apresentação dos temas *time sharing*, *apart hotel* e *flat service*, oportunidade em que discorreu sobre as principais características dessas novas formas de propriedade, já consolidada em legislações estrangeiras.

Por meio do presente artigo, buscaremos ofertar uma abordagem sintética das reflexões então explanadas em ambos os eventos, tudo de maneira bem singela, com vistas ao aprofundamento do debate.

Os condomínios de lotes se constituem por um fenômeno urbanístico bastante atual e já não tão controverso como outrora.

A minimização da controvérsia se deve a decisões recentes dos nossos Tribunais, algumas delas de lavra de Tribunais Superiores, para o que

1 Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito de Varginha/MG. Pós-graduado pela Pontifícia Universidade Católica do Estado de Minas Gerais – PUC-MINAS – em Direito Notarial e Registral. Diretor de ensino do Colégio Registral Imobiliário do Estado de Santa Catarina. Professor da Universidade de Santa Cruz do Sul/RS no curso de especialização em Direito Imobiliário, Notarial e Registral, na modalidade Educação a Distância (EaD). Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Caçador/SC. Exerce as atividades notariais e registras desde o ano de 1988, tendo sido titular nos Estados de Minas Gerais, Sergipe, São Paulo e Santa Catarina.

se destaca, em especial, a decisão do Supremo Tribunal Federal no RE n. 607.940 DF, com reconhecimento de repercussão geral.

O tema também se constitui por objeto de alguns projetos de lei, em trâmite pelo Congresso Nacional, por meio de duas proposições da Câmara dos Deputados – PL n. 20/2007 e PL n. 3057/2000 – e de uma proposição do Senado Federal – PL n. 208/2015.

O cerne da celeuma gravita em torno da análise da constitucionalidade, ou não, de leis municipais que já permitem o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dessa natureza, em suas circunscrições territoriais, oportunizando melhor aproveitamento do direito de propriedade.

Uma análise mais comedida do tema deve se destinar a uma avaliação da autonomia legislativa municipal para versar, desde já e independentemente de previsão em lei federal, sobre os empreendimentos imobiliários de condomínios de lotes, atentando-se, para tanto, para a incidência do princípio da prevalência do interesse local, que decorre do nosso modelo de pacto federativo.

Quanto ao tema, José Afonso da Silva, denominando-o como princípio da predominância do interesse, preleciona que existe no Brasil um princípio geral que norteia a repartição de competências, cuja classificação pode ser: interesse geral ou nacional, interesse regional e interesse local, que implica a competência da União, dos Estados e dos Municípios, respectivamente.

Nessa seara, deve merecer destaque que, no cenário constitucional vigente, a competência da União é enumerada ou explícita (arts. 21 e 22), salvo sua competência tributária, também residual (art. 154, I). Já a competência dos Estados-membros se constitui por remanescente (art. 25, §1º) e, excepcionalmente, enumerada (a exemplo do art. 25, §2º e 3º). Finalmente, a competência dos Municípios também se constitui por enumerada, estando assegurada a autonomia para legislar sobre tudo quanto for de seu interesse local (art. 30, I), bem como as demais matérias arroladas expressamente na Constituição Federal (CF), a exemplo do artigo 182.

Dado este norte, e para iniciarmos a abordagem com uma oportunidade de reflexão, indagamos:

- 1 – Será que os municípios brasileiros precisarão aguardar a edição de uma lei federal para o disciplinamento dessa modalidade de empreendimento imobiliário?

2 – Caso os municípios não necessitem aguardar a edição de lei federal para o desenvolvimento do tema, a eventual edição de lei federal diplomando o seu tratamento restringirá ou minimizará a eficácia das leis municipais que já tratam dessa modalidade de empreendimento imobiliário?

3 – Estaria o almejado projeto de lei federal com o seu objeto limitado à edição de normas gerais para o tratamento do tema, resguardando, aos municípios, a competência para regulamentar o assunto em sua esfera de competência legislativa, sempre atento às suas peculiaridades e sempre com foco na implementação e na efetivação das políticas urbanas do seu interesse local?

Pois bem, é justamente isso que buscaremos aclarar.

1. CONDOMÍNIOS DE LOTES DE TERRENO URBANO – CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Importante destacar a controvérsia quanto às designações dos empreendimentos imobiliários de natureza “fechada”. Inobstante suas espécies se assemelhem – “condomínios de lotes de terreno urbano” e “loteamentos fechados” – possuem regramentos jurídicos diversos. Tanto para um, como para outro, encontraremos a confusa e errônea atribuição das seguintes denominações:

- loteamentos integrados
- loteamentos em condomínio
- loteamentos fechados
- condomínio horizontal
- condomínio deitado
- condomínio atípico
- condomínio de lotes
- condomínio urbanístico

Referida atecnia, segundo nos parece, já foi sanada pelo texto do Projeto de Lei n. 208/2015 do Senado Federal, quando então se atribuiu a correta designação de “condomínios de lotes de terrenos urbanos” para as hipóteses em que os empreendimentos de natureza fechada forem desenvolvidos sob a espécie de “condomínio de lote”, cujas características e diferenças do sistema de “loteamento fechado” serão vistas a seguir.

Com tal medida, afastou-se a errônea designação, constante dos Projetos de Lei da Câmara dos Deputados, qual seja: “condomínio urbanístico”.

Com autoridade, Melhim Namem Chalhub, autor de artigo que se constitui um marco no tratamento desse tema, intitulado “Condomínio de lotes de terreno urbano”, publicado na Revista de Direito Imobiliário n. 67, de 2009, destacou que “a expressão adequada para designar uma gleba de terra dividida em quinhões autônomos, sob regime condominial, situada na zona urbana, é condomínio de lotes de terreno urbano, e não condomínio urbanístico”.² Destaca, mais, que “o vocábulo urbanístico designa o que é referente a urbanismo, ou seja, o saber e a técnica da organização e da racionalização dos espaços urbanos, sendo inadequada para designar imóveis urbanos, como são os lotes de terreno situados na zona urbana”.³

Superada a controvérsia da denominação, é indispensável nos dedicarmos, ainda que brevemente, a alguns aspectos de ordem constitucional.

A compreensão sobre a demanda social por empreendimentos imobiliários com essas características – “fechados” – passa pela rememoração de alguns dos nossos direitos fundamentais e sociais, com assento em nossa Carta Magna, em especial a compreensão do alcance do direito fundamental à segurança – segurança efetiva – insculpido nas disposições dos artigos 5º e 144, e também do direito social à moradia – moradia digna – insculpido nas disposições do artigo 6º.

Sobre o primeiro deles, o direito fundamental à segurança, preceitua o texto constitucional que a segurança pública é dever do Estado, direito e responsabilidade de todos e deverá ser exercida para a preservação da ordem pública e da incolumidade das pessoas e do patrimônio. Nesse diapasão, não menos importante destacarmos que as normas internacionais de direitos humanos asseguram o direito a um padrão de vida digno, o que, por certo, implica o direito de se viver com segurança, de se viver em paz, vertente atrelada à efetivação da cidadania.

Ainda nesse contexto, importante frisarmos que essa demanda social por segurança decorre das lacunas deixadas pelos governantes no exercício e na implementação das políticas públicas mínimas, a exemplo da saúde e da própria segurança, deflagrando-se, é certo, uma busca irreversível por empreendimentos imobiliários que impulsionaram esse fenômeno urbanístico, reconhecidamente consolidado, qual seja, o desenvolvimento de em-

2 CHALHUB, Melhim Namem. Condomínios de lotes de terreno urbano. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 67, p. 101-151, 2009. p. 108.

3 *Ibid.*

preendimentos imobiliários fechados.

Há que se destacar que, considerado o fato de que o direito positivo nasce após o poder criador do homem, reclama-se do legislador um avanço na implementação de mecanismos para uma convivência mais segura em sociedade.

Nesse sentido, Bobbio, para quem “os direitos do homem, por mais fundamentais que sejam, são direitos históricos, ou seja, nascidos de certas circunstâncias”,⁴ ou por que não dizer, de certas necessidades.

Já quanto ao direito social à moradia, Uadi Lammêgo Bulos prelecionou que “num primeiro súbito a inserção da *moradia* pode parecer uma filigrama dos nossos legisladores, para tornar o texto da Carta Política mais parnasiano do que ele já é. Todavia, o acréscimo procurou levar em conta uma realidade social: poucos brasileiros têm casa própria”.⁵

Inequívoca, reconheça-se, a indispensabilidade de um e de outro direito. Mas, ao mesmo tempo, causaria preocupação o choque entre a necessidade de assegurar-se a efetividade de ambos os direitos fundamentais – vida segura e moradia digna – com o também fundamental direito à “liberdade de locomoção”, também delineado por Uadi Lammêgo Bulos como “uma garantia constitucional suprema na ordem jurídica implantada a partir de 5 de outubro de 1988”,⁶ cujas restrições não de ser raras e somente manuseadas em caráter de excepcionalidade.

Pois bem, como lidar com esse choque de direitos fundamentais?

Inobstante a necessidade de se fazerem efetivas todas as garantias fundamentais supracitadas, em especial no contexto dos empreendimentos imobiliários a cuja compreensão nos dedicamos, afastando-se qualquer oportunidade de alegação de mácula de inconstitucionalidade das legislações que os pretendam implementar, importante rememorarmos as lições de Alexandre de Moraes quanto à inexistência de direitos fundamentais absolutos, quando então preleciona que “os direitos e garantias fundamentais consagrados pela Constituição Federal não são ilimitados, uma vez que encontram seus limites nos demais direitos igualmente consagrados pela carta Magna (princípio da relatividade)”.⁷

4 BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. 1. ed. 12. Rio de Janeiro: Campus, 1992. p. 5.

5 BULOS, Uadi Lammêgo. **Constituição federal anotada**. 5. ed. São Paulo, SP: Saraiva, 2003. p. 415.

6 *Ibid.*, p. 176.

7 MORAIS, Alexandre de. **Curso de direito constitucional**. 14. ed. São Paulo, SP: Atlas, 2003. p. 61.

Desta forma, a depender do contexto em que exigíveis mais de um direito fundamental, haverá que se promover uma ponderação dos valores envolvidos, tudo de forma a permitir, caso a caso, um melhor sopesamento quanto à invocação a maior ou a menor de um determinado direito fundamental em detrimento de outro, que não ficará desprovido da condição de “fundamental”, mas que tão somente se inclinará a uma aplicação mais restrita ou, por que não dizer, a uma não aplicação em determinadas ocasiões, tudo com o fito de verem-se efetivados outros direitos fundamentais mais importantes às demandas sociais em determinadas circunstâncias.

Dessa forma, e na linha daquilo que tem sido decidido pelos nossos tribunais superiores, há que se reconhecer, na análise dos empreendimentos imobiliários de natureza fechada, uma primazia dos direitos fundamentais à vida e à segurança, bem como do direito social à moradia segura, em detrimento do direito fundamental da liberdade de locomoção.⁸

Ainda nesse contexto, não menos importante destacarmos que, mais adiante, ao compreendermos a diferença entre os modelos do “condomínio de lote de terreno urbano” e do “loteamento fechado”, ficará aclarada a menor relevância do choque dos direitos fundamentais à vida, à segurança e à moradia com o direito fundamental à liberdade de locomoção, explique-se: no âmbito dos empreendimentos fechados de condomínios de lotes, não há que se falar na existência de áreas públicas, ou de áreas afetadas ao domínio público como queiram, uma vez que, diversamente do que ocorre na aprovação dos loteamentos e também dos loteamentos fechados, nenhuma parcela da propriedade privada será afetada ao interesse público, e cuja circulação e utilização ficará restrita aos proprietários das unidades autônomas – lotes. Dessa forma, em não havendo a afetação de parte do solo destinado ao empreendimento fechado ao domínio público, não haverá que se falar, também, em tolhimento à liberdade de locomoção, invocável somente nas hipóteses em que se verificar o cerceamento, total ou parcial, das áreas de propriedade ou ao menos de domínio público, em especial às classificadas como de uso comum.

2. DISCIPLINA DO DIREITO

Poderemos perceber que a exploração mais detida do tema ora sob enfoque passa, necessariamente, por mais de uma disciplina do direito.

8 TJSP, ADI 2058521-79.2015.8.26.0000, j. 21.10.2015, rel. Des. Paulo Dimas Mascaretti.

No âmbito do direito constitucional, já tivemos a oportunidade de termos referência aos direitos fundamentais à vida e à segurança, ao direito social à moradia e à competência legislativa municipal em direito urbanístico para o desenvolvimento da sua política urbana.

No campo do direito urbanístico, teremos a oportunidade de avaliar, mais adiante, as questões atinentes à suficiência, ou não, do tratamento da matéria por leis municipais específicas para a implementação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dessa espécie, consoantes com os respectivos planos diretores.

No vasto campo do direito civil, indispensável destacarmos a compreensão de que não se oportuniza, por meio da implantação desses empreendimentos fechados, uma nova caracterização do direito de propriedade, muito menos uma nova definição do seu modo de constituição, mas tão somente se exercita a prática do preenchimento do conteúdo de um direito já catalogado na nossa legislação.

Melhim Namem Chalhub asseverou, com clareza, que:

com efeito, embora compitam à União a caracterização do direito de propriedade imobiliária e a definição do modo de sua constituição, é ao Município que compete adequar o exercício desse direito aos interesses e características locais, mediante legislação municipal definidora das políticas públicas de zoneamento, sistemas de transportes, critérios de preservação ambiental e outros aspectos relacionados ao planejamento urbano.⁹

Aduziu, ainda, que

não há que se falar em conflito de competência, mas apenas repartição, pois compete à União estabelecer as normas gerais sobre direito de propriedade, ambiental e urbanístico e, ao Município, promover, no que couber, adequando ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, e para esse fim estabelecerá o zoneamento da cidade, definindo as formas de fracionamento e ocupação admitidas nas diversas zonas. Assim, é possível ver a legislação municipal como instrumento de definição do exercício do direito de propriedade no território urbano, na medida em que, a partir do zoneamento que estabelecer, indicará as formas de fracionamento do solo mais adequadas à ordenação da cidade.¹⁰

Para Arruda Alvim:

9 CHALHUB, 2009, p. 107.

10 *Ibid.*

uma coisa é criar direito real novo; outra é alterar o conteúdo de um direito real existente; e, ainda, é diferente preencher o conteúdo de um direito real previsto, mas para o qual o preenchimento do conteúdo encontra na lei um *espaço aberto*, a ser coberto ou preenchido – limitadamente – pela vontade dos interessados, como é o caso no usufruto, no direito de superfície e na servidão.¹¹

Constantemente, exercita-se a prática de preenchimento dos direitos reais de servidão, de usufruto e de superfície, oportunidade em que se delineiam o alcance, os limites e as formas da fruição de determinado direito incidente sobre bem imóvel.

Há, em verdade, o exercício do preenchimento do domínio, compreendido, nas valorosas lições de Nelson Rosenvald como “relação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder do seu titular, mediante o senhorio, pelo exercício das faculdades de uso, gozo e disposição”,¹² em suma, constitui-se pelo poder de se exercer ingerência sobre algo.

Ainda neste fértil campo do direito civil para a exploração do tema, Nelson Rosenvald contribui ainda com preleção acerca da necessidade de se promover uma distinção entre os conceitos da taxatividade e da tipicidade de direitos reais, quando leciona que:

o atributo da taxatividade dos direitos reais não lhe insere na redoma da tipicidade. Assim, é plenamente possível o exercício de um espaço de autonomia negocial para que os particulares possam ajustar diferentes contornos aos direitos de propriedade, conforme as variações e demandas do tráfico jurídico.¹³

Nesse ponto, cita Francisco Loureiro, para quem

mantém-se íntegro o princípio positivado da taxatividade, mas se admite certa elasticidade no princípio da tipicidade, para que cada um dos direitos reais, individualmente considerados, possa abrigar situações jurídicas que, embora não expressamente previstas, sejam compatíveis com seus princípios e mecanismos.¹⁴

Em suma, a taxatividade dos direitos reais é rígida, ou seja, de catalogação vinculada aos limites legais, mas, diversamente, é reconhecida a elasticidade no preenchimento do conteúdo de um direito previamente ca-

11 ARRUDA, Alvim. *Comentários ao código civil brasileiro*. Vol. XI, Tomo I. Rio de Janeiro, RJ: Forense, 2009. p. 202.

12 ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. 6. ed. Rio de Janeiro, RJ: Lumen Juris, 2010. p. 169.

13 ROSENVALD, 2010, p. 178.

14 *Ibid.*

talogado na legislação e, no âmbito dessa elasticidade da tipicidade, há que se reconhecer, segundo nossa compreensão, a possibilidade de um melhor preenchimento, por exemplo, do direito de propriedade, instrumentalizado pela legislação de direito urbanístico.

Finalmente, quanto à disciplina do direito registral, deparamo-nos com a valorosa reflexão acerca da possibilidade, ou não, de o registrador de imóveis, no exercício do seu múnus, deflagrar um controle incidental de inconstitucionalidade no âmbito de um procedimento administrativo, como o de “dúvida”, quando então poderá invocar a apreciação da inconstitucionalidade de lei municipal que sinalize com a possibilidade de implementação dos condomínios de lotes, sob o argumento da falta de competência legislativa do Município para tanto, inclinando-se para a solicitação de reconhecimento de nulidade de tal lei e, por consequência, de nenhum efeito.

Em nosso sentir, a matéria pode ser mais bem explorada no âmbito dos direitos constitucional e urbanístico, para o que repisamos, data máxima vênua, a abordagem impositiva de alguns dos nossos direitos fundamentais, em especial do direito à vida e à segurança, do direito social à moradia, bem como da competência legislativa urbanística municipal, que oportunizará o preenchimento mais eficaz do conteúdo do direito de propriedade e, finalmente, a abordagem do desenvolvimento da política urbana dos municípios, versada, em especial, pelas disposições do artigo 182 de nossa Constituição Federal, quando então deverão ser observados os princípios das funções social, pública e econômica da propriedade.

Como última reflexão desse tópico que versa sobre as disciplinas do direito que se relacionam com o tema, e para que não parem dúvidas quanto à sua atrelação mais substancial aos direitos constitucional e urbanístico, e não ao direito civil, sob pena de dar-se azo à equivocada compreensão de que o desenvolvimento dos empreendimentos dos condomínios de lotes de terreno urbano enquadra-se como novo estabelecimento de espécie de caracterização do direito de propriedade, o que implicaria vício de inconstitucionalidade, por flagrante usurpação de competência da União, assentada no artigo 22, I da Constituição Federal, Rafael Augusto Silva Domingues cita a valorosa lição de Floriano de Azevedo Marques Neto que, ao tratar da distinção das formas de aproveitamento máximo e de aproveitamento mínimo do direito de propriedade, pontua o valoroso ensinamento de que o coeficiente básico ou mínimo de aproveitamento do direito de propriedade é matéria de direito civil, enquanto o coeficiente

máximo de aproveitamento do direito de propriedade é matéria de direito urbanístico.¹⁵ A lição de Floriano de Azevedo Marques Neto ratifica a compreensão de que é assegurado sim, ao legislador, em especial ao municipal, viabilizar um melhor aproveitamento dos direitos já insculpidos na nossa legislação e, fazendo-o, estará a exercitar conduta de competência atrelada, substancialmente, ao direito urbanístico, a ser desenvolvido, é certo, no contexto e nos limites do nosso direito constitucional, mas não é diversamente atrelada ao direito civil, cuja competência legislativa é franqueada tão somente ao legislador federal. Em suma, o exercício da elasticidade na tipicidade dos direitos já catalogados, ou seja, a elasticidade no preenchimento do conteúdo de um direito é, reconheça-se, conduta afeta às normas de direito urbanístico.

Diferentemente, pretendendo o legislador impor limites mínimos ao aproveitamento do direito de propriedade, há que se reconhecer atuação restrita no campo do direito civil e, portanto, de competência privativa do legislador federal. A exemplificar essa compreensão, Rafael Augusto Silva Domingues invocou a necessidade de reconhecimento da inconstitucionalidade das disposições do artigo 291, §1º da Constituição Cearense, que pontuou que “as restrições ao direito de construir e de usar o solo urbano devem permitir, no mínimo, duas categorias de construção e de uso do solo urbano”.¹⁶

Ora, dado o teor da disposição legislativa em comento e constatada a sua pretensão de se estabelecerem conteúdos ou formas mínimas de aproveitamento do direito de propriedade naquele Estado, parece-nos inconstitucional o dispositivo, por tratar de matéria de exclusiva competência do legislador federal, assegurada pelas disposições do artigo 22, I da Carta Magna.

3. FORMAS DE FRACIONAMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DE COPROPRIEDADE

Sabedores de que as formas conhecidas de fracionamento da propriedade e de copropriedade constituem-se pelo desdobro, pelo desmembramento, pelo loteamento (normal e fechado), pela propriedade condominial (comum e edilícia) e, finalmente, pela multipropriedade – *time sharing*, *apart hotel*, *flat service*, formularemos uma breve diferenciação entre as formas de ocupação do solo para fins urbanos nas modalidades “condomínio de lotes

15 DOMINGUES, Rafael Augusto Silva. **A competência dos estados-membros no direito urbanístico**: limites da autonomia municipal. Belo Horizonte, MG: Fórum, 2010. p. 132.

16 DOMINGUES, 2010, p. 133.

de terreno urbano” e “loteamentos fechados”, com destaque para a primeira delas, objeto principal da nossa apreciação.

Para assimilarmos a distinção entre uma e outra modalidades e também com o fito de publicizarmos as inúmeras vantagens da primeira (condomínios de lotes), em especial quanto ao aspecto da segurança jurídica, iniciaremos a nossa abordagem pelas características, mas também pelas deficiências, dos loteamentos fechados.

3.1. LOTEAMENTOS FECHADOS

Seu desenvolvimento dá-se, em primeira etapa, pela aprovação de “um loteamento”, comum, com fulcro nas já conhecidas disposições dos artigos 18 e seguintes, da Lei Federal n. 6.766/79.

Até então, nada de extraordinário, uma vez que, com a aprovação do empreendimento pelo poder público municipal, somado ao seu registro na serventia registral imobiliária competente, dá-se a criação de inúmeras unidades autônomas (lotes), com a conseqüente afetação de parte do imóvel, submetido ao parcelamento aos interesses públicos, seja para vias públicas, para áreas verdes e/ou institucionais.

Após esse momento, e destacando o fato de que, a partir de então, existem em meio às unidades de propriedade privada – os lotes – parcelas de solo reservadas à utilização pública, com as mais variadas destinações, e de utilização exigível por todo e qualquer elemento da sociedade, por constituírem-se bens de uso comum do povo, passar-se-á, então, à segunda etapa, que implicará a concessão da utilização dessas áreas de uso comum do povo para a utilização exclusiva ou privativa dos proprietários de unidades, no seio do empreendimento, concessão essa fundada nas disposições do artigo 7º do Decreto-Lei n. 271/67, senão vejamos:

Art. 7º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.¹⁷

17 BRASIL. **Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967**. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

Nesse ponto, não de merecer destaque as pontuações de Melhim Namem Chalhub, quando preleciona que

não obstante reconhecida a constitucionalidade da legislação municipal sobre permissão de uso de áreas de domínio público localizadas em loteamentos, o fechamento não supre de forma plena e satisfatória essa espécie de demanda social. É figura anômala, juridicamente socialmente precária, pode contribuir para o aumento da desordem urbana....¹⁸

Pontua-se ainda que, por vezes, a implantação desses empreendimentos dá-se sem qualquer formalização da concessão avalizada pelas disposições do artigo 7º do Decreto-Lei n. 271/67, ou seja, sem qualquer autorização legal, constituindo-se por verdadeira apropriação arbitrária de bens de uso comum do povo, que propiciam uma flagrante confusão entre as coisas públicas e as coisas privadas.

Em algumas oportunidades, reconheça-se, a implementação se dá com a precisa formalização exigida pelo artigo 7º do Decreto-Lei n. 271/67, quando então a concessão de bens públicos para uso exclusivo dos proprietários de unidades junto ao empreendimento é previamente autorizada por lei municipal, acompanhada, em algumas oportunidades, de regulamentação via decreto emitido pelo chefe do poder executivo, ou, por vezes, apenas por meio de decreto, desprovido de prévia autorização legislativa municipal.

Em nossa concepção, as principais deficiências desse modelo de empreendimento são as seguintes:

- inobstante o fato de uma parte do imóvel ter sido afetada ao domínio público, destinada à instalação de equipamentos urbanos e comunitários, é concedida aos proprietários de unidades – lotes – a sua utilização exclusiva, operando uma confusão entre as coisas públicas e as coisas privadas, bem como deflagrando a ocorrência do tolhimento do direito fundamental à liberdade de locomoção, uma vez que, após a afetação de parte do imóvel aos interesses públicos, a partir de então de livre utilização e gozo por todo e qualquer da sociedade, sua fruição passa a ser reservada aos detentores do direito de propriedade incidente sobre uma das unidades imobiliárias decorrentes do empreendimento, em detrimento daqueles que não portem titulação de um dos lotes;

18 CHALHUB, 2009, p. 148.

- a responsabilidade por despesas de conservação e de manutenção das coisas e das dependências destinadas ao uso comum do empreendimento – vias de circulação, praças – será por conta e risco dos municípios que, além de terem cedido o seu domínio público para o uso privativo dos proprietários de unidades, continuarão onerados com os encargos de manutenção de parte do empreendimento;
- o fechamento das vias públicas acaba por não observar compromisso com as funções sociais da cidade, dada, em especial, a falta de análise do impacto urbanístico decorrente;
- onera o judiciário com discussões sobre taxas de manutenção das coisas e das dependências de uso comum do empreendimento.

Quanto ao tópico acima, importante frisarmos que, recentemente, os tribunais superiores têm afastado a tese veiculada por alguns dos proprietários de tais lotes (loteamentos fechados), de que não estariam submetidos ao recolhimento das taxas de manutenção das coisas e das dependências comuns, em razão de não se verem obrigados a associar-se ou a manterem-se associados (artigo 5º, inciso XX da Constituição Federal). Para isso, esclarecem que esses empreendimentos fechados são mantidos por associações de moradores, criadas com o fim específico de geri-los.

Por bem, é verdade, o poder judiciário tem rechaçado a tese invocada, alegando que o acolhimento dessa compreensão iria, por certo, franquear o enriquecimento sem causa.¹⁹

Também viola a boa-fé objetiva e expõe os adquirentes à insegurança jurídica, em especial pela constatação da precariedade das concessões municipais, tanto jurídica quanto social, passíveis de instabilidade – até mesmo em decorrência de fatores externos – como os de ordem política, a exemplo da troca da legislatura no poder legislativo municipal, oportunidade em que a nova composição da câmara de vereadores poderá ter compreensão jurídica diversa do tema, resultando em proposição de alteração da lei municipal concessiva da utilização exclusiva das áreas públicas, ou, ainda, a exemplo da troca do chefe do poder executivo municipal, hipótese em que, tendo o novo administrador outro entendimento, poderá quedar-se pela revogação do decreto concessivo da utilização exclusiva de bens públicos, ou até mesmo pelo seu questionamento judicial.

19 STJ: REsp 439.661 RJ, 4ª T., rel. Min. Ruy Rosado, DJ 18.11.2002, REsp 443.305 SP, 4ª T., rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJ 10.03.2008.

3.2. CONDOMÍNIOS DE LOTES DE TERRENO URBANO

Por serem os condomínios de lotes desenvolvidos no contexto dos condomínios edilícios, indispensáveis algumas pontuações iniciais acerca desse instituto jurídico, que franqueia a forma peculiar de aproveitamento do direito de propriedade.

Destacamos as características da divisibilidade jurídica, do fracionamento material e do partilhamento econômico.

Caio Mário da Silva Pereira já lecionava que o condomínio edilício se caracteriza por “uma relação subjetiva una e por uma relação objetiva dicotômica”, merecendo destaque o vínculo material e jurídico entre as unidades autônomas resultantes do empreendimento e as respectivas frações ideais que representam a participação de cada uma delas nas coisas e nas dependências de uso comum.

Com a pretensão de aclarar que inúmeras foram as controvérsias jurídicas que sempre rodearam o instituto dos condomínios edilícios, também rememoramos que Caio Mário, em dada oportunidade, citou Laffaile, para quem o condomínio edilício se moldava em uma figura mista em que se fundiam amalgamados um domínio, fortemente limitado, e uma copropriedade, ou seja, uma copropriedade do todo, marcada pelo domínio exclusivo das unidades autônomas.²⁰

Assim, já se constata que, a certa altura, foi amplamente discutida, na doutrina de melhor quilate, qual seria a natureza jurídica do condomínio edilício. Em outra oportunidade, discutiu-se se, no âmbito dos condomínios edilícios, haveria de se falar em propriedade privada e em propriedade comum ou se, diversamente, haveria de se falar em copropriedade do todo marcada pelo domínio exclusivo de parte do empreendimento, qual seja, a composta pelas coisas privativas.

Ainda que pretensiosa a proposição de atrelar mais uma controvérsia ao instituto dos condomínios edilícios, trazemos à baila a seguinte: o objeto privativo dos condomínios edilícios é delimitado por algum rol taxativo subscrito na nossa legislação pátria?

Não estariam as disposições do §1º do artigo 1.331 do Código Civil fazendo referência a um rol meramente exemplificativo daquilo que poderá

20 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro, RJ: Forense, 2014. p. 58.

se constituir por unidade autônoma no âmbito dos condomínios edilícios? Vejamos a literalidade do dispositivo:

Art. 1.331, § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.²¹

Clamando pela necessidade dessa reflexão, fazemos referência a Mário Pazutti Mezzari,²² que, citando Gilberto Valente da Silva, há muito já lecionava que “a existência de unidades autônomas sem área construída não é novidade para o Direito Imobiliário, nem para as serventias prediais: vagas de estacionamento, sem qualquer tipo de construção (ou, às vezes, apenas a construção do piso), são consideradas unidades autônomas”.

O tratamento das vagas de estacionamento como unidades autônomas, ainda que justificado pela sua catalogação junto ao §1º do artigo 1.331 do Código Civil, não macula a nossa convicção de que a expectativa do legislador, ao desenvolver a redação do retrocitado dispositivo, era a de estar criando um rol meramente exemplificativo, não se verificando razão plausível para compreender que o legislador pretendia atribuir um tratamento diferenciado a coisas corpóreas imóveis dotadas da mesma característica, qual seja: unidades autônomas integrantes de condomínios edilícios, embora “desprovidas de áreas edificadas”.

Outra pontuação que nos leva a compreender que o rol do §1º do artigo 1.331 do Código Civil é meramente exemplificativo é de cunho histórico, explique-se: tanto a lei federal que rege os condomínios edilícios – Lei Federal n. 4.591/64 – quanto o Código Civil vigente – artigos 1.331 e seguintes – não tiveram seus anteprojetos desenvolvidos em contexto social que reclamasse instrumentos habitacionais e de moradia a salvo da violência urbana, senão vejamos: o anteprojeto da Lei Federal n. 4.591/64 data da década de 60, enquanto o anteprojeto do novo Código Civil data da década de 70, quando não se vislumbrava, ainda, tal reclamo, razão, pela qual, compreensível a ausência “do lote” no elencar das unidades autônomas

21 BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

22 MEZZARI, Mário Pazutti. **Condomínio e incorporação no registro de imóveis**. 4. ed. Porto Alegre, RS: Livraria do Advogado, 2015. p. 194.

integrantes dos condomínios edilícios.

De merecer destaque, finalmente, o fato de que somente após a promulgação da Constituição Federal de 1988 – em especial após a vigência da atribuição constitucional assegurada aos municípios para o desenvolvimento pleno da sua política urbana – vislumbrou-se a oportunidade de, no âmbito do direito urbanístico, buscar-se melhor aproveitamento do direito de propriedade, por meio de melhor preenchimento do seu conteúdo e, como veiculado neste enredo, por meio do desenvolvimento dos empreendimentos fechados de condomínios de lotes, tudo com supedâneo, é certo, na fundamentação que passaremos a expor mais adiante.

Superadas essas breves explanações sobre o instituto dos condomínios edilícios, passamos a asseverar, uma a uma, algumas das principais características dos condomínios de lotes de terreno urbano, algumas delas assimiladas, inclusive, pelo Projeto de Lei do Senado de n. 208/2015, se não vejamos:

- sua instrumentalização carecerá da lavratura da instituição de condomínio e da convenção de condomínio, a serem firmadas por instrumento público ou particular, consoante as diretrizes do artigo 1.332, do Código Civil Brasileiro;
- a cada unidade autônoma – lote – caberá uma fração ideal no terreno e nas demais partes e dependências comuns, que sempre será proporcional, tão somente, ao número de unidades do empreendimento, independentemente da sua dimensão ou da área de edificação a ser erigida;
- será permitida a unificação e a divisão de frações ideais, nos termos da respectiva instituição de condomínio;
- a edificação a ser erigida deverá respeitar os limites da convenção de condomínio e das respectivas normas de ordem pública, destacando que, mesmo após a edificação da acessão, “o lote” continuará se constituindo pela unidade autônoma;
- nenhuma parte do imóvel será atingida pelo domínio público – vias de circulação e demais áreas livres são de domínio privado – o que diferencia, substancialmente, essa espécie de empreendimento da espécie dos loteamentos fechados, em especial pela ausência de confusão entre as coisas públicas e as coisas privadas, bem como pela impossibilidade de aduzir-se ofensa ao direito fundamental à liberdade de locomoção;

- lei municipal poderá impor limites para a utilização da modalidade de condomínio de lotes como forma de melhor aproveitamento ou de aproveitamento máximo do direito de propriedade, tudo de forma a manterem-se equilibradas as políticas de afetação de parcelas das propriedades privadas aos interesses públicos, em especial aquelas indispensáveis à efetivação das políticas de educação e de saúde, promovidas pela afetação de parte dos imóveis objetos dos parcelamentos na modalidade “loteamentos”, tudo no exercício, repise-se, da legítima autonomia municipal para o desenvolvimento da sua política urbana;
- para o equilíbrio dos aspectos de ordem urbanística, a lei municipal poderá exigir uma contrapartida a bem dos interesses públicos, seja por meio da reforma de bens públicos ou por meio da doação de áreas que se situem, necessariamente, fora do contexto fático e físico do empreendimento, sob pena de, admitindo-se áreas destinadas à utilização pública no seio do empreendimento, propiciar-se a mesma celeuma atinente aos loteamentos fechados;
- a responsabilidade por despesas de manutenção das coisas e das dependências comuns será por conta e risco dos condôminos, de maneira que, nessa modalidade de empreendimento, além de o ente público não se submeter à concessão de áreas públicas para a utilização exclusiva também não ficará onerado por despesas de manutenção das coisas e das dependências comuns de empreendimento de natureza estritamente privada.

Postas algumas das características principais dos empreendimentos de condomínios de lotes, que já alcançou respaldo em doutrina de quilate, passaremos à análise da competência legislativa municipal para o desenvolvimento da disciplina de direito urbanístico, assegurada diretamente pela Constituição Federal.

Antes, contudo, de merecer destaque a compreensão de José Afonso da Silva sobre essa espécie de empreendimento, quando preleciona que:

a denominação loteamento fechado vem sendo atribuída a certa forma de divisão de gleba em lotes para edificação que, embora materialmente se assemelhe ao loteamento, na verdade dele se distancia no seu regime como nos seus efeitos e resultados. Não se trata, por isso, de instituto do parcelamento urbanístico do solo. Modalidade especial de aproveitamento do espaço, não pode o direito urbanístico desconhecê-la, a despeito de reger-se por critérios do direito privado entre nós, sob forma condominial.²³

23 SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo, SP: Malheiros, 2010. p. 344.

4. COMPETÊNCIA LEGISLATIVA MUNICIPAL EM DIREITO URBANÍSTICO

O direito urbanístico constitui-se pelo conjunto de normas jurídicas de direito público destinado a ordenar os espaços habitáveis, propiciando melhores condições de vida ao homem na comunidade.

Temos que, por meio do desenvolvimento das normas de direito urbanístico, sempre se poderá dar melhor aproveitamento do direito de propriedade, em especial por meio de uma melhor definição das formas de uso, de gozo e de fruição dos bens imóveis, viabilizando-se, inclusive, o pleno atendimento das suas funções sociais.

José Afonso da Silva destaca que as normas urbanísticas municipais

são as mais características, porque é nos Municípios que se manifesta a atividade urbanística na sua forma mais concreta e dinâmica. Por isso, as competências da União e do Estado esbarram na competência própria que a constituição reservou aos Municípios, embora estes tenham, por outro lado, que conformar sua atuação urbanística aos ditames, diretrizes e objetivos gerais do desenvolvimento urbano estabelecidos pela União e às regras genéricas de coordenação expedidas pelo Estado.²⁴

Importante destacarmos, a essa altura, aspecto atinente à autonomia federativa dos Municípios, bem como a correlação lógica dessa autonomia com a sua competência legislativa.

Para que seja reconhecido como autônomo, um ente federado precisa estar dotado de competência legislativa própria, ou exclusiva, para o que deverá guardar respeito, tão somente, ao poder soberano, ou seja, à própria constituição. Há que se ressaltar que a usurpação ou a inobservância dessas competências ensejará, por certo, um vício de inconstitucionalidade.

A observância das competências asseguradas constitucionalmente nos remete a uma análise, ainda que breve, do tema da repartição das competências constitucionais, para o que destacamos, inicialmente, a existência das repartições horizontais, quando então se atribui somente a um ente federado a legitimidade para o desenvolvimento de certo tema, com a exclusão de qualquer outro.

A seguir, na repartição vertical de competências, também denominada competência verticalmente sobreposta, ou compartilhada, ou concorrente, deparamo-nos com as hipóteses em que a legitimidade para o

24 SILVA, 2010, p. 63.

desenvolvimento de certo tema é atribuído à União, aos Estados e ao Distrito Federal, para uma atuação conjunta e graduada, impondo-se limites de atuação para cada um desses entes então legitimados, tudo como preceituam as disposições do artigo 24 da Constituição Federal que, aparentemente, excluiu a competência legislativa municipal para versar concorrentemente sobre os temas nele elencados.

Hoje, coexistem, em nosso sistema jurídico nacional, as duas formas de repartição de competências supracitadas – horizontal e vertical – a primeira delas decorrente do modelo de “federalismo clássico”, enquanto a segunda delas decorrente do modelo de “federalismo cooperativo”, este deflagrador do modelo vertical de repartição de competência.²⁵

Assim, embora inicialmente pareça certa a exclusão dos Municípios para legislar concorrentemente sobre as competências elencadas, em especial, no artigo 24, inciso I da Constituição Federal, que versa sobre direito urbanístico, há que se rememorarem as disposições do seu artigo 30, inciso II, no qual encontramos locada a competência suplementar municipal em sede de direito urbanístico, compreensão essa que passará pela análise zelosa e conjunta das disposições do próprio artigo 24, inciso I, bem como do artigo 30, incisos I e II, senão vejamos:

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I – direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

II – suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;²⁶

O inciso II do artigo 30, ao dispor que compete ao Município suplementar, completando ou fazendo as vezes, a legislação federal e a estadual no que couber, atrelado às disposições do artigo 30 inciso I, que atribui aos municípios a competência legislativa municipal para tratar de assuntos de seu interesse local, assegura, sem dúvida, a competência legislativa dos entes federados municipais para versar sobre as normas de direito urbanístico, que maior interesse local não poderiam portar, senão o interesse de bem fazê-lo, tudo a bem do desenvolvimento de uma política urbana

25 DOMINGUES, 2010.

26 BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

sólida, sustentável, fundada em princípios e em aspirações condizentes com as peculiaridades locais de seu território.

Aclarado, portanto, que aos municípios compete a legitimidade para legislar em sede de direito urbanístico, de forma a atuar em observância, tão somente, de eventuais normas gerais apontadas pela União, como bem preceituam as disposições do artigo 21, XX da Constituição Federal, estando assegurada dita competência municipal para o desenvolvimento de normas específicas, sempre no intuito de satisfazer seus interesses, demandas e peculiaridades locais (30, I) e, sendo necessário suplementar (completando ou fazendo as vezes) a legislação federal ou estadual no que couber (30, II).

Assim procedendo, estará promovendo seu adequado ordenamento territorial, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (30, VIII), em legítimo desenvolvimento de sua política urbana, cuja autoridade lhe é concedida, diretamente, pelas disposições, em especial, do artigo 182 da magna carta, que preceitua que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.²⁷

Nesse sentido, Rafael Augusto Silva Domingues destaca que

a competência dos Municípios sobre Direito Urbanístico decorre não apenas do interesse local estampado no art. 30, inciso I, mas especialmente do art. 182 da Carta Magna. Daí porque os Estados-membros não podem esgotar a matéria urbanística, ignorando a competência dos Municípios para cuidar da política urbana (art. 182).²⁸

Repise-se, a esta altura, que as diretrizes gerais a serem fixadas em lei, cuja competência ficou assegurada à União, decorrem das disposições do artigo 21, XX da Constituição Federal, quando determina que compete à União instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos.

Ainda sobre a delimitação das competências constitucionais, prudente rememorarmos que esta se desenvolve em modelo que, se não indicada ou atribuída, expressamente, uma competência a determinado ente federado, passa-se, a partir de então, a vigorar o princípio da prevalência do interesse

27 BRASIL. *Constituição da república federativa do Brasil de 1988*.

28 DOMINGUES, 2010, p. 139.

local, compreendido nas primeiras tratativas deste trabalho.

Assim, se não atribuída, por exemplo, uma competência à União, seja de forma exclusiva (artigo 21 da CF) ou de forma privativa (artigo 22 da CF) e considerando que, em nosso arquétipo federativo, as competências estaduais são as remanescentes (artigo 25, §1º da CF) e, finalmente, destacando que o artigo 182 da Constituição Federal atribuiu com primazia aos entes federados municipais a competência legislativa para o desenvolvimento das políticas urbanas, há que se reconhecer que essa competência legislativa municipal deve ser considerada como privativa, exclusiva ou direta do Município, ficando-lhe assegurada a plenitude de instrumentos legislativos para a exploração das funções sociais e econômicas do direito de propriedade, buscando-se, sempre, maior efetividade no seu aproveitamento, tudo exercido, é certo, nos limites e dentro das concepções da função social da propriedade, por meio de uma interpretação e de uma aplicação do direito que esteja consoante com os anseios sociais, e perfilhada às peculiaridades locais de cada território municipal.

5. FUNDAMENTO LEGAL DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES DE TERRENO URBANO

Postas as considerações que nos oferecem a convicção de que os municípios se encontram, desde já, munidos de competência legislativa para o pleno desenvolvimento de empreendimentos imobiliários com as características aqui explanadas, passaremos a uma abordagem pontual de cada um dos fundamentos legais estruturantes dessa espécie de empreendimento.

Inicialmente, buscamos na Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro o esclarecimento das regras de vigência das leis, ou como queiram, das regras para a revogação das leis vigentes.

As disposições do artigo 2º, §1º do Decreto-Lei n. 4.657/42 – Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – prelecionam que “a lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior”.²⁹

Pois bem, um questionamento se impõe: qual, ou quais dispositivos da Lei Federal n. 6.766/79 tratam do mesmo tema ofertado pelas disposições

29 BRASIL. **Decreto-Lei n. 4.657, de 04 de setembro de 1942.** Lei de Introdução às Norma do Direito Brasileiro. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

do artigo 3º do Decreto-Lei n. 271/67, qual seja: a autorização legal para a utilização do instituto do condomínio edilício para o fracionamento do solo para fins de ocupação urbana?

Em suma: qual dispositivo da Lei Federal n. 6.766/79 franqueia à coletividade um melhor aproveitamento do direito de propriedade para fins de ocupação urbana, em modelo de estabelecimento de moradia composto por coisas privativas e por coisas comuns, mas com a ausência das coisas públicas, almejo decorrente da necessária incrementação do direito fundamental à segurança.

Acreditamos poder ofertar uma resposta segura ao questionamento posto.

Não se vislumbra, em quaisquer dos dispositivos da Lei Federal n. 6.766/79, pretensão semelhante. Essa lei regula, tão somente, o modelo convencional de parcelamento do solo para fins de ocupação urbana, marcado pela comunhão das coisas públicas com as coisas privadas, e cuja possibilidade de concessão exclusiva ou privativa para a utilização das coisas públicas, endereçada aos detentores de unidades junto ao empreendimento, afigura-se questionável.

Um e outro dispositivo – Lei Federal n. 6.766/79 e artigo 3º Decreto-Lei n. 271/67 – tratam de perspectivas diversas, com almejos distintos, os da Lei Federal n. 6.766/79 para viabilizar o fracionamento da coisa privada e com o fito de que ela seja integrada às coisas públicas, e o artigo 3º Decreto-Lei n. 271/67 para viabilizar um modelo de empreendimento imobiliário que, além de ofertar incremento do direito fundamental à segurança, também ofereça um incremento no modelo de convivência, alcançável pelas partes do empreendimento destinadas ao convívio comum dos residentes, como áreas de lazer e parques esportivos.

De compreender-se, pois, como assinala também valorosa doutrina, que a Lei Federal n. 6.766/79 não fez revogadas as disposições do artigo 3º do Decreto-Lei n. 271/67, mas que tão somente revogou os demais dispositivos de retrocitado diploma, especificamente no que diz respeito ao tema “regime jurídico de loteamentos”, compreendendo-se por loteamento o modelo aberto de empreendimento imobiliário delineado nas próprias disposições do diploma revogador, que em seu artigo 2º, §1º, define loteamento como sendo “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou

prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”,³⁰ para o que se repisa a ausência, nesse modelo de empreendimento, de oportunidade para o incremento do direito fundamental à segurança, salvo quando desenvolvidos no modelo “fechado”, quando então, frente ao regramento jurídico em que se funda, aviventa o conflito entre os direitos fundamentais à segurança e à liberdade de locomoção.

Assim, e visto que o Decreto-Lei n. 271/67 foi objeto de uma derrogação parcial, em especial quanto aos artigos que pontuam o regime jurídico dos “loteamentos”, não alcançando o dispositivo que oportuniza o aproveitamento do solo para fins de ocupação urbana na modalidade de condomínio edilício, passamos a destacar, não a destempero, que, além da plena vigência e eficácia das disposições do artigo 3º do retrocitado Decreto-Lei n. 271/67, também se encontram vigentes as assertivas do seu artigo 7º, no qual se fundam, inclusive, os empreendimentos de “loteamentos fechados”, para quando se valem, como vimos, da concessão do uso privativo de terrenos públicos para fins privados, sob a justificativa de destinarem-se aos fins de urbanização.

A encerrar a tratativa do primeiro dos fundamentos legais que dão sustentáculo ao desenvolvimento dos condomínios de lotes, qual seja, o artigo 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, importante destacarmos que o fato de o artigo 3º do Decreto-Lei n. 271/67 não ter sido contemplado com a sua regulamentação, como lhe reclamavam as disposições de seu §1º, não lhe retira a vigência e muito menos a eficácia, vez que a regulamentação então ventilada, mas não ocorrida, trataria, tão somente, de aspectos procedimentais de como se operarem empreendimentos dessa monta, carência essa já suprida pelas disposições dos artigos 28 e seguintes da Lei Federal n. 4.591/64.

O segundo dos fundamentos dos condomínios de lotes – já discorrido no entremeio das ponderações do artigo 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – é o artigo 3º do Decreto-Lei n. 271/67, cerne da sustentação jurídica dessa modalidade de empreendimento e cuja literalidade dispensa maiores esclarecimentos: “Art. 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as

30 BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.

obras de infraestrutura à construção da edificação”.³¹

O próximo dos fundamentos é o artigo 8º da Lei Federal n. 4.591/64, cumulado com as disposições dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, que aclara a forma de desenvolvimento e as características principais dos condomínios edilícios.

Destaque especial para as disposições do artigo 1.331, §1º do Código Civil, que, segundo nossa compreensão, aponta, em rol não taxativo, aquilo que poderá se constituir por unidade autônoma no âmbito dos empreendimentos desenvolvidos sob o modelo de condomínios edilícios, compreensível ainda pela temática da elasticidade da tipicidade dos direitos reais, ou seja, por meio de um melhor e mais eficaz preenchimento do direito de propriedade, em especial, da propriedade edilícia. Para isso, relembramos as lições de Nelson Rosendal e de Francisco Loureiro, para quem o preenchimento poderá se dar por meio das normas de direito urbanístico, a serem desenvolvidas pelos municípios, no legítimo uso de sua competência legislativa urbanística.

Seguindo e para que fique franqueada a segurança jurídica no desenvolvimento desses empreendimentos, a necessidade de lei municipal que os preveja, sempre consoante com o seu plano diretor, não sendo outra a compreensão extraída das disposições dos artigos 24, inciso I, 30, incisos I, II, VIII e 182 da magna carta, em suma, a plenitude dos municípios para o desenvolvimento da sua política urbana, assegurada diretamente pela Constituição Federal.

Mais a seguir e corroborando com a fundamentação já exposta, os termos do enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, que pontua que “o disposto nos artigos 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”.³²

Aqui, sem dúvida alguma, vênia para darmos destaque à atecnia redacional do enunciado, uma vez que, se a pretensão fosse a de tratar dos loteamentos fechados, necessariamente se estaria debruçando sobre modelo de empreendimento que comportasse coisas privativas e coisas públicas, e

31 BRASIL. Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967.

32 AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado de (Coord.). *Jornadas de direito civil I, III, IV e V: enunciados aprovados*. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. p. 25.

desprovido por certo de coisas comuns, o que, por si só, já desqualificaria a indicação de aplicação das disposições dos artigos 1.331 a 1.358 Código Civil, que trata dos condomínios edilícios e cuja essência se constitui pela convivência das coisas privadas e das coisas comuns em um mesmo contexto, razão, pela qual, acreditamos, sem qualquer pestanejar, que a pretensão do enunciado foi a de se referir aos “condomínios de lotes” e não aos “loteamentos fechados”, equívoco tão comum.

Acreditando termos indicado a contento os fundamentos legais suficientes para fundar o desenvolvimento dos empreendimentos fechados denominados condomínios de lotes de terreno urbano, tomaremos a liberdade de tratar do recente parecer veiculado no Provimento n. 2/2016, de 18 de janeiro de 2016, de lavra da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, que implicou a revogação das disposições dos artigos 222.2 e 229 do Código das Normas dos Serviços Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (Provimento n. 58/89), que atribuía ao tema o mesmo tratamento exposto no enunciado n. 89 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, nos seguintes termos:

222.2 – nas incorporações de condomínios de lotes, a que se refere o art. 3º do dec. Lei 271, de 28 de fevereiro de 1967, a execução das obras de infraestrutura equipara-se à construção da edificação, para fins de instituição e especificação do condomínio.

229 – o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do código civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como condomínios de lotes, multipropriedade imobiliária, cemitérios e clubes de campo.³³

Referidos dispositivos haviam ingressado na temática do Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais do Estado de São Paulo, por meio do Provimento n. 37/2013. O parecer que propiciou a revogação dos mesmos asseverou, em especial, aspectos já percorridos neste enredo, para os quais pedimos vênias para destacá-los e vênias para rememorá-los, a fim de podermos refletir acerca da correção, ou não, da revogação levada a cabo.

Aduziu a decisão que fundou a edição do provimento revogador que:

- o artigo 3º do Decreto-Lei n. 271/67 teria sido revogado pela Lei Federal n. 6.766/79;

Pois bem, quanto a essa invocação, desnecessários outros esclareci-

33 TJSP. **Provimento n. 58/98, de 28 de novembro de 1989**. Aprova as normas de serviço da Corregedoria Geral de Justiça destinadas aos Cartórios Extrajudiciais. Disponível em: <<https://api.tjsp.jus.br/Handler/s/Handler/FileFetch.ashx?codigo=154667>>. Acesso em: 23 mar. 2024.

mentos além dos já expostos neste artigo.

- invocaram-se os impactos urbanísticos dos fechamentos;

Quanto à presente assertiva, importante destacarmos que os aspectos de ordem urbanística, ambiental e social também são apreciados no contexto da própria Lei Municipal que dará azo ao desenvolvimento dessa modalidade de empreendimento. Não há que se compreender que tais aspectos somente se encontrem protegidos e resguardados pela Lei Federal n. 6.766/79, ou a cargo somente do legislador federal, mas que, diversamente, também estão no âmbito de atuação do legislador municipal, no legítimo exercício da sua competência legislativa para o prudente desenvolvimento da política urbana, uma vez que o conhecimento que detém sobre as necessidades e as peculiaridades da comunidade que ele representa é muito maior, não se constituindo – ousamos repetir – exclusividade da Lei Federal n. 6.766/79, ou do legislador federal.

- asseverou-se que se estaria extraindo tema de tamanha relevância da seara da tutela do direito público, protegido pelas disposições da Lei Federal n. 6.766/79, e deixando-o sob a guarda dos interesses tutelados pelo direito privado, inculpidos nas disposições da Lei Federal n. 4.591/64;

No mesmo sentido de primar pela competência e pelo interesse do legislador municipal, afastando-se a ideia de exclusividade do legislador federal e da Lei Federal n. 6.766/79 como guardiões dos interesses afetos ao fracionamento do solo para fins de ocupação urbana, a convicção de que também a legislação urbanística municipal encampa a proteção dos objetos tutelados pelo direito público.

A atuação do legislador municipal, no desenvolvimento da política urbana, sempre estará afeta e a par dos interesses da coletividade, do interesse público, que poderá ser amparado e protegido pelas disposições das leis municipais editadas no âmago da prevalência do interesse local (30, I da CF) e no legítimo exercício de desenvolvimento da sua política urbana (30, VIII e 182 da CF), não se constituindo, repise-se, tema afeto à exclusividade do legislador federal e tampouco da Lei Federal n. 6.766/79.

São adeptos à compreensão ora exposta quanto à vigente legalidade dos empreendimentos de condomínios de lotes, o desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Décio Antônio Erpen, bem como os colegas da atividade notarial e registral Mário

Pazutti Mezzari, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Gilberto Valente da Silva e João Pedro Lamana Paiva, bem como o advogado e jurista Melhim Namem Chalhub.

No mesmo sentido, Hely Lopes Meirelles aduz que “não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os municípios editem normas urbanísticas adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados loteamentos fechados, loteamentos integridados ou loteamentos em condomínio.”³⁴

Já José Afonso da Silva preleciona que “o município não precisa esperar a iniciativa federal para regular o assunto no que diz respeito ao aspecto urbanístico, que é de sua competência...”.³⁵ Arremata pontuando que é indispensável estabelecer uma legislação que trate do tema tanto sob a ótica civil quanto sob a ótica urbanística, de forma a viabilizar-se, em lugar de condomínio de puro direito privado, como hoje temos visto com fundamento no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/64, um condomínio urbanístico, que fique sob o controle das municipalidades.³⁶

6. CONSEQUÊNCIAS DA NÃO PACIFICAÇÃO DO TEMA CONDOMÍNIOS DE LOTES DE TERRENO URBANO

A partir de agora, e com o fito de publicizarmos a importância, e por que não dizer a indispensabilidade, do tratamento do tema pelo legislador federal, não para que se propicie o desenvolvimento desses empreendimentos, visto que o legislador municipal já dispõe de legitimidade para tanto, mas para que se pacifiquem os entendimentos doutrinário e jurisprudencial correlatos, incrementando o aspecto da segurança jurídica, importante fazermos uma pontuação sobre recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, no REsp n. 709.403-SP, que, em verdade, trata do instituto das incorporações imobiliárias.

Mas qual a ligação de uma decisão sobre incorporação imobiliária com o tema ora sob apreciação?

Passaremos a explicar.

O Ministério Público do Estado de São Paulo interpôs questionamento à legitimidade do registro de um memorial de incorporação, asseverando

34 MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito municipal brasileiro*. 11. ed. São Paulo: Malheiros, 2000. p. 468-469.

35 SILVA, 2010, p. 346.

36 *Ibid.*

que o requerente teria se valido da figura dos condomínios edilícios e, por consequência, do mecanismo das incorporações imobiliárias para promover a regularização, por via transversa, de um verdadeiro parcelamento do solo para fins de ocupação urbana, em flagrante inobservância, em especial, às determinações legais que asseguram uma parcela do empreendimento para fins de destinação pública.

Pois bem. Aduziu sua convicção, fundado na assertiva de que o projeto de incorporação seria apenas pró-forma, e que se almejava, verdadeiramente, a edição de um loteamento. Reforçou sua convicção após constatar, junto aos termos do próprio memorial de incorporação, que uma unidade prometida pelo empreendedor poderia ter seu projeto de construção totalmente alterado no decorrer do empreendimento, bastando a mera anuência do poder público municipal. Destacou, ainda, que se verificou, no próprio compromisso de compra e venda, a convenção de que os próprios adquirentes ficariam encarregados de providenciar a obra em conjunto com a construtora, isentando a incorporadora de tal providência, razões essas suficientes, segundo seu sentir, para descaracterizar, por completo, o instituto da incorporação imobiliária.

Na decisão a que nos reportamos ficou pacificado que os projetos de incorporação imobiliária podem, sim, ser alterados pelos adquirentes das unidades, no decorrer do empreendimento, bem como pacificou a compreensão de que as obras não precisam, necessariamente, ficar a cargo da incorporadora, para o que se destacou que as próprias disposições dos artigos 29 e 48 da Lei Federal n. 4.591/64 determinam que o contrato de construção “poderá” ser incluído no de incorporação.

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela *presente Lei*.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador, ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.³⁷

37 BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e incorpo-

No mesmo norte, as disposições do artigo 58 do mesmo diploma legal, que enunciam a opção de o incorporador se responsabilizar, ou não, pelas obras, podendo essas ficarem a cargo do incorporador, ou do construtor contratado pela incorporadora, “ou pelos próprios adquirentes”, “Art. 58. Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado “a preço de custo”, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições: ...”.³⁸

A decisão destacou, finalmente, que a vinculação entre a fração ideal do terreno e a construção projetada poderá ser comprovada, tão somente, pela aprovação do projeto junto ao poder público municipal.

Posto isso, não menos importante destacarmos e alertarmos para o fato de que na presente decisão se publicizou outro caminho juridicamente fundamentado para aqueles que pretendam adquirir espaço urbano para fins de erigir edificações localizadas em ambiente fechado, quando então poderão se dispor a adquirir unidade projetada no seio de empreendimento fechado (área totalmente privada), ainda que a edificação projetada não atenda às suas necessidades ou ao seu gosto, para, posteriormente, no legítimo exercício dos direitos pontuados nos artigos 28, 48 e 58 da Lei Federal n. 4.591/64, solicitar a alteração do projeto inicial que, se deferida, oportunizar-lhe-á o mesmo enredo fático de quem adquire um lote vago no contexto de um condomínio de lotes para posterior edificação de sua acessão, segundo sua aspiração e desde que respeitadas, por certo, as normas urbanísticas incidentes.

Esse o risco, reconheça-se, da demora na pacificação do tema, uma vez que, pela trilha apontada pela decisão, será possível alcançar-se resultado somente auferível, segundo compreendemos, pelo Município, que, valendo-se da sua competência legislativa, poderá admitir o desenvolvimento de empreendimentos fechados de lotes e, aproveitando a condição de estabelecer limites e contornos ao tema, determinar a reserva de áreas para atendimento às necessidades públicas, apenas com o destaque especial de que essas deverão se situar fora do contexto fático do empreendimento, sob pena de se veicular, em verdade, a figura dos loteamentos fechados, caracterizados, como vimos, pela confusão da convivência simultânea das coisas

rações imobiliárias. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm>. Acesso em 23 mar. 2024.

38 *Ibid.*

privadas com as coisas públicas, que deflagram o conflito dos direitos fundamentais à vida segura com os da liberdade de locomoção.

7. BENEFÍCIOS DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI DO SENADO DE N. 208/2015

Superada a explanação quanto à indispensabilidade de lei federal tão somente para a pacificação do tema, passamos a destacar que os empreendimentos com essas características, uma vez reconhecidos expressamente em legislação federal, contribuirão para a superação de questionamentos judiciais e também para a estabilidade da doutrina especializada, por meio da fixação de parâmetros (diretrizes gerais) a serem observados pelo legislador municipal, o que, segundo nosso sentir, não implicará restrição da já vigente competência legislativa municipal para a tratativa do tema sob a ótica da prevalência do seu interesse local e da necessidade de atendimento das suas peculiaridades.

O projeto de lei em comento (n. 208/2015 do Senado Federal) pretende regulamentar o tema, nos seguintes termos:

CÓDIGO CIVIL

Art. 1.331. Pode haver, em imóveis, partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum ...

§ 1º – As partes suscetíveis de utilização independente, tais como lotes,³⁹

LEI FEDERAL N. 6.766

Art. 2º, § 7º. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio,

Art. 9º § 1º, inciso VII – na hipótese de lotes integrantes de condomínio, a indicação das áreas e equipamentos que constituem propriedade comum dos condôminos

Art. 18, inciso VI – instrumentos de instituição do condomínio e da minuta da respectiva convenção, firmados pelo empreendedor.⁴⁰

Também se constitui por pretensão do projeto retrocitado a introdução das seguintes perspectivas:

- assegurará ao poder público o acesso para averiguação de cumprimento de demandas e de aspectos urbanísticos;

39 BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

40 BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

- desonerará o poder público:
- do fornecimento de iluminação pública
- do trabalho de manter o sistema viário
- da coleta de lixo
- do fornecimento da segurança
- franqueará a oportunidade de sujeitar o empreendimento ao regime de afetação;
- encarregará o condomínio do gerenciamento das coisas comuns (edificadas ou não).

(PLS 208/2015)

Artigo 11 – O plano diretor ou outra lei municipal definirá:

- os locais, a quantidade e a extensão máxima dos condomínios de lotes;
- a possibilidade de se exigir a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de infraestrutura básica ou complementar, além de áreas destinadas a uso público situadas fora do perímetro fechado do condomínio, que poderão, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local do território do município.⁴¹

8. JURISPRUDÊNCIA

Como penúltimo tópico dessa exposição, a indicação da jurisprudência correlata enunciada no início da nossa abordagem, que, por certo, contribui para a pacificação da matéria, em especial quanto à compreensão da não necessidade de aguardar-se legislação federal para a tratativa do tema.

Destacamos que as jurisprudências mencionadas se reportam a empreendimentos de natureza fechada – loteamentos fechados ou condomínios de lotes de terreno urbano – e corroboram, e muito, com a presente explanação, principalmente quanto ao aspecto, repisamos, da não necessidade de legislação federal para autorizar os municípios a desenvolverem empreendimentos com essas características.

A jurisprudência correlata é relacionada abaixo, com um destaque especial para a primeira delas – o RE n. 607.940/DF, dotado de repercussão geral e no âmbito do qual se pontuou que “os municípios com mais de 20.000 habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e

41 BRASIL. **Projeto de Lei do Senado n. 208, de 2015**. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/matéria/120640>>. Acesso em: 23 mar. 2024.

projetos específicos de ordenamento do espaço urbano, por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor”.⁴²

Superada a indicação da primeira delas, passamos a indicar as demais jurisprudências correlatas ao tema e cuja leitura queda-se indispensável, tudo de forma a viabilizar uma compreensão sistêmica de tudo o que nos permitimos compartilhar por meio do presente enredo, quais sejam:

- ADI n. 2058521-79.2015.8.26.0000 SP
- ADI n. 20536114320148260000 SP
- TJSP – Embargos Infringentes n. 019.611-5/2-01 TJSP – 7ª Câmara D. Privado
- TJMA – Mandado de Segurança n. 16.097/2007 contra Ação Cautelar Inominada n. 823/2007 Paço do Lumiar/MA
- TJRJ – Apelação Cível n. 0011776-46.2013.8.19.0063 Três Rios – 21ª Câmara
- TJPR – Apelação Cível n. 771.313-1 Toledo – 12ª Câmara Cível

Por meio da leitura das mesmas poderemos asseverar e extrair, dentre outras, as valorosas compreensões abaixo relacionadas:

- constitucionalidade das leis municipais – autonomia normativa sobre política urbana – ordenamento territorial – planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano – princípio da prevalência do interesse local – pacto federativo (artigos 30, I, II, VIII e 182 da CF);
- ausência de afronta aos artigos 22, I e 24 I da CF;
- o plano diretor deverá observar diretrizes do artigo 2º do Estatuto da Cidade;
- a lei municipal deverá estar consoante com o plano diretor;
- os modelos de empreendimento não precisam constar do plano diretor, mas apenas estarem consoantes com ele;
- a participação popular se impõe na elaboração do plano diretor, mas não na elaboração das leis específicas que criarem os modelos de empreendimentos;
- o direito fundamental à segurança prevalece sobre o de liberdade de locomoção;

42 STF, RE n. 607.940, j. 29.10.2015, rel. Min. Teori Zavascki

- a liberdade de locomoção é tolhida pela falta de segurança pública e não pelo fechamento das ruas;
- a necessidade de desenvolvimento desse modelo de empreendimento deriva do medo da violência e não do instinto de segregação.

9. LEIS MUNICIPAIS

Finalmente, trazemos a indicação de inúmeras legislações municipais que já permitem o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de condomínios de lotes de terreno urbano, com azo na já explanada competência legislativa municipal para o pleno desenvolvimento da sua política urbana, segundo seu interesse local, sempre afeto às peculiaridades de cada circunscrição territorial municipal, a saber:

Niterói/RJ – n. 1.968/2002 (Art. 56)

Paço do Lumiar/MA – n. 8/2006 (Art. 56)

Manhuaçu/MG – n. 2.623/2006 (Art. 3º)

Sapucaia do Sul/RS – n. 2.641/2004 (Art. 2º)

Porto Alegre/RS – LC n. 434/1999 (Art. 156, § 4º)

Fernandópolis/SP – n. 4.346/2015 (Art. 2º, inciso V)

Araquari/SC – n. 2.851/2013 (Art. 2º)

Curitibanos/SC – n. 5.109/2013 (Art. 2º)

Concórdia/SC – LC n. 481/2007 (Art. 14)

Otacílio Costa/SC – n. 1.861/2010 (Art. 2º)

Penha/SC – LC n. 24/2010 (Art. 24)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os condomínios de lotes de terreno urbano se constituem por fenômeno urbanístico bastante atual e por que não dizer socialmente consolidado.

A consolidação desse fenômeno urbanístico deve-se à carência de um modelo de habitação que contemple e efetive o direito fundamental a uma vida segura.

Inobstante o fato de esse modelo de empreendimento imobiliário aguardar regulação em nível de legislação federal – PL n. 208/2015 do Senado Federal em especial, há que se destacar a possibilidade de os entes federados municipais tratarem do tema desde já, valendo-se, para tanto, da sua autonomia legislativa municipal para desenvolvimento da

política urbana, quando então, fundado no princípio da prevalência do interesse local, decorrente do nosso modelo de pacto federativo, alcançará um melhor aproveitamento do direito de propriedade em sua circunscrição territorial.

Nesse ponto, de merecer destaque que a competência da União é enumerada ou explícita (artigos 21 e 22), salvo sua competência tributária, também residual (artigo 154, I). Já a competência dos Estados-membros se constitui por remanescente (artigo 25, §1º) e, excepcionalmente, enumerada (a exemplo do artigo 25, §2º e 3º). Finalmente, a competência dos Municípios também se constitui por enumerada, estando assegurada a autonomia para legislar sobre tudo quanto for de seu interesse local (artigo 30, I), bem como as demais matérias arroladas expressamente na Constituição Federal, a exemplo do artigo 182.

Com o desenvolvimento dos empreendimentos de condomínios de lotes de terreno urbano, há que se reconhecer, em um primeiro momento, a ocorrência do choque entre os direitos fundamentais à vida, à segurança e à moradia digna com o direito fundamental à liberdade de locomoção, ocorrência que, segundo posicionamento dos nossos tribunais superiores, será dirimida pela prevalência dos primeiros sobre o segundo, para o que se rememora que não encontramos no nosso ordenamento jurídico pátrio qualquer direito fundamental absoluto.

O desenvolvimento dessa modalidade de empreendimento – condomínios de lotes de terreno urbano – não implicará em invasão de competência legislativa privativa da União, responsável pela caracterização do direito de propriedade bem como pela definição do seu modo de constituição, uma vez que não se estará criando novo modelo de propriedade, mas se estará oportunizando um melhor aproveitamento do mesmo, quando então se verificará, tão somente, a adequação do exercício desse direito aos interesses e características locais, mediante legislação municipal definidora das políticas públicas de zoneamento, para o que não se deve confundir a tarefa de criar-se um novo direito com a tarefa de se alterar o conteúdo de um direito já existente, e para o que se rememora, ainda, que inobstante a taxatividade dos direitos reais ser rígida, ou seja, de catalogação vinculada aos limites legais, também é reconhecida a elasticidade no preenchimento do conteúdo de um direito previamente catalogado na legislação e, no âmbito dessa elasticidade da tipicidade, há que se reconhecer, segundo nossa compreensão, a possi-

bilidade de um melhor preenchimento, por exemplo, do direito de propriedade, instrumentalizado pela legislação de direito urbanístico.

Quanto a esse aspecto da competência, destacamos que aos municípios compete a legitimidade para legislar em sede de direito urbanístico, para o que deverá observar eventuais normas gerais da União – artigo 21, XX da Constituição Federal, estando assegurada a competência municipal para o desenvolvimento de normas específicas, sempre no intuito de satisfazer seus interesses, demandas e peculiaridades locais (30, I) e, sendo necessário suplementar (completando ou fazendo as vezes) a legislação federal ou estadual no que couber (30, II), quando então estará a promover seu adequado ordenamento territorial, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (30, VIII), em legítimo desenvolvimento de sua política urbana, cuja autoridade lhe é concedida, diretamente, pelas disposições, em especial, do artigo 182 da magna carta, que preceitua que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.⁴³

Importante frisarmos que não se deve confundir, ainda, a modalidade de empreendimento de loteamentos fechados com a de condomínios de lotes de terreno urbano, merecendo destaque especial o fato de que nos condomínios de lotes de terreno urbano não se vislumbra a confusão entre as coisas públicas (áreas afetadas ao interesse público por ocasião da aprovação de um loteamento) e as coisas privadas. Essas coisas afetadas ao domínio e ao interesse público só estão presentes nos loteamentos fechados, cuja primeira fase de regularização passa pela necessidade de aprovação de um parcelamento do solo para fins urbanos nos exatos termos da Lei Federal n. 6.766/79, para, em ato contínuo, submeter-se o empreendimento às disposições do artigo 7º do Decreto-Lei n. 271/67, a partir de quando então aquelas áreas de domínio público terão seu uso, gozo e fruição restringidos aos interesses dos detentores de unidades autônomas (lotes) no âmbito do empreendimento, eivando-o da marca da precariedade jurídica e social.

Diversamente, o condomínio de lotes de terreno urbano, juridicamen-

43 BRASIL. Constituição da república federativa do Brasil de 1988.

te seguro, é forma peculiar de aproveitamento do direito de propriedade, insculpido no modelo dos condomínios edilícios, onde se encontram presentes as coisas privativas e as coisas comuns, constituindo-se “os lotes” pelas unidades privativas, e por coisas comuns, dentre outras, as vias de acesso e de locomoção interna, bem como as demais dependências e infraestruturas que indistintamente oportunizem uma melhor utilização das unidades autônomas.

Quanto ao eventual questionamento da ausência das coisas privativas edificadas nesse modelo de empreendimento, marca característica do modelo de propriedade condominial, impõe-se a lição de Mário Pazutti Mezzari, para quem “a existência de unidades autônomas sem área construída não é novidade para o Direito Imobiliário, nem para as serventias prediais: vagas de estacionamento, sem qualquer tipo de construção (ou, às vezes, apenas a construção do piso), são consideradas unidades autônomas”.⁴⁴

O tratamento dos lotes como unidade autônoma encontra fundamento no rol exemplificativo daquilo que se pode considerar unidade privativa no âmbito de um condomínio edilício, prelecionado nas disposições do artigo 1.331, §1º do Código Civil Brasileiro.

Essa modalidade de empreendimento tem por principais características as seguintes:

- instrumentalização por meio da lavratura da instituição de condomínio e da convenção de condomínio, a serem firmadas por instrumento público ou particular, consoante as diretrizes do artigo 1.332, do Código Civil Brasileiro;
- a cada unidade autônoma – lote – caberá uma fração ideal no terreno e nas demais partes e dependências comuns, que sempre será proporcional, tão somente, ao número de unidades do empreendimento, independentemente da sua dimensão ou da área de edificação a ser erigida;
- será permitida a unificação e a divisão de frações ideais, nos termos da respectiva instituição de condomínio;
- a edificação a ser erigida deverá respeitar os limites da convenção de condomínio e das respectivas normas de ordem pública, desta-

44 IRIB. **Condomínio edilício. 2015.** Disponível em: <<https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/condom-iacutonio-edil-iacutecio-vaga-de-garagem-unidade-aut-ocirc-noma-aacutere-rea-constru-iacuteda-ausedircncia>>. Acesso em: 23 mar. 2024.

cando que, mesmo após a edificação da acessão, “o lote” continuará se constituindo pela unidade autônoma;

- nenhuma parte do imóvel será atingida pelo domínio público – vias de circulação e demais áreas livres são de domínio privado – o que diferencia, substancialmente, essa espécie de empreendimento da espécie dos loteamentos fechados, em especial pela ausência de confusão entre as coisas públicas e as coisas privadas, bem como pela impossibilidade de aduzir-se ofensa ao direito fundamental à liberdade de locomoção;
- lei municipal poderá impor limites para a utilização da modalidade de condomínio de lotes como forma de melhor aproveitamento ou de aproveitamento máximo do direito de propriedade, tudo de forma a manterem-se equilibradas as políticas de afetação de parcelas das propriedades privadas aos interesses públicos, em especial aquelas indispensáveis à efetivação das políticas de educação e de saúde, promovidas pela afetação de parte dos imóveis objetos dos parcelamentos na modalidade “loteamentos”, tudo no exercício, repise-se, da legítima autonomia municipal para o desenvolvimento da sua política urbana;
- para o equilíbrio dos aspectos de ordem urbanística, a lei municipal poderá exigir uma contrapartida, a bem dos interesses públicos, seja por meio da reforma de bens públicos ou por meio da doação de áreas que se situem, necessariamente, fora do contexto fático e físico do empreendimento, sob pena de, admitindo-se áreas destinadas à utilização pública no seio do empreendimento, propiciar-se a mesma celeuma atinente aos loteamentos fechados;
- a responsabilidade por despesas de manutenção das coisas e das dependências comuns será por conta e risco dos condôminos, de maneira que, nessa modalidade de empreendimento, além de o ente público não se submeter à concessão de áreas públicas para a utilização exclusiva, também não ficará onerado por despesas de manutenção das coisas e das dependências comuns de empreendimento de natureza estritamente privada.

O principal fundamento legal para o desenvolvimento dessa modalidade de empreendimento imobiliário encontra assento nas disposições do artigo 3.º do Decreto-Lei n. 271/67, que preleciona que “aplica-se aos loteamentos a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de

infraestrutura à construção da edificação.”⁴⁵

Há que se afastar a compreensão acerca da invocada revogação integral do Decreto-Lei n. 271/67 em razão da edição da Lei Federal n. 6.766/79, que rege o parcelamento do solo para fins de ocupação urbana, uma vez que um e outro dispositivo – Lei Federal n. 6.766/79 e artigo 3º Decreto-Lei n. 271/67 – tratam de perspectivas diversas, com almejos distintos, os da Lei Federal n. 6.766/79 para viabilizar o fracionamento da coisa privada e com o fito de que ela seja integrada às coisas públicas, e o artigo 3º Decreto-Lei n. 271/67 para viabilizar um modelo de empreendimento imobiliário que, além de ofertar incremento do direito fundamental à segurança, também ofereça um incremento no modelo de convivência, alcançável pelas partes do empreendimento destinadas ao convívio comum dos residentes, como áreas de lazer e parques esportivos.

A Lei Federal n. 6.766/79, repise-se, não fez revogadas as disposições do artigo 3º do Decreto-Lei n. 271/67, mas tão somente revogou os demais dispositivos de retrocitado diploma, especificamente no que diz respeito ao tema “regime jurídico de loteamentos”, compreendendo-se por loteamento o modelo aberto de empreendimento imobiliário delineado nas próprias disposições do diploma revogador, que em seu artigo 2º, §1º, define loteamento como sendo “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”,⁴⁶ para o que se repisa a ausência, nesse modelo de empreendimento, de oportunidade para o incremento do direito fundamental à segurança, salvo quando desenvolvidos no modelo “fechado”, quando então, frente ao regramento jurídico em que se funda, aviventa o já mencionado conflito entre os direitos fundamentais à vida, segurança e à moradia digna com a liberdade de locomoção.

A compreensão deste enredo é ratificada por precedentes jurisprudenciais de nossos tribunais, inclusive superiores, e o desenvolvimento desse modelo de empreendimento já é invocado com sucesso em vários municípios da nossa Federação, para o que se deve reconhecer a aceitação social dos mesmos, ratificada pela falta de resistência da sociedade, o que induz à presunção de que atende o interesse coletivo.

45 BRASIL. Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967.

46 BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

REFERÊNCIAS

- AGUIAR JUNIOR, Ruy Rosado de (Coord.). **Jornadas de direito civil I, III, IV e V: enunciados aprovados**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012.
- ARRUDA, Alvim. **Comentários ao código civil brasileiro**. Vol. XI, Tomo I. Rio de Janeiro, RJ: Forense, 2009.
- BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. 1. ed. 12. Rio de Janeiro: Campus, 1992.
- BRASIL. **Decreto-Lei n. 4.657, de 04 de setembro de 1942**. Lei de Introdução à Norma do Direito Brasileiro. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.
- BRASIL. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. Disponível em: <<https://www.planalto.gov.br/ccivil03/leis/14591.htm>>. Acesso em 23 mar. 2024.
- BRASIL. **Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967**. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.
- BRASIL. **Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.
- BRASIL. **Constituição da república federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.
- BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 23 mar. 2024.
- BRASIL. **Projeto de lei do senado n. 208, de 2015**. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/120640>>. Acesso em: 23 mar. 2024.
- BULOS, Uadi Lammêgo. **Constituição federal anotada**. 5. ed. São Paulo, SP: Saraiva, 2003.
- CHALHUB, Melhim Namem. Condomínios de lotes de terreno urbano. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: RT, v. 67, p. 101-151, 2009.
- DOMINGUES, Rafael Augusto Silva. **A competência dos estados-membros no direito urbanístico: limites da autonomia municipal**. Belo Horizonte, MG: Fórum, 2010.
- IRIB. **Condomínio edilício. 2015**. Disponível em: <<https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/condominio-edilicio-vaga-de-garagem-unidade-autocirc-noma-aacuterea-construicao-da-ausencia>>. Acesso em: 23 mar. 2024.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**. 11. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.
- MEZZARI, Mário Pazutti. **Condomínio e incorporação no registro de imóveis**. 4. ed. Porto Alegre, RS: Livraria do Advogado, 2015.
- MORAIS, Alexandre de. **Curso de direito constitucional**. 14. ed. São Paulo, SP: Atlas, 2003.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro, RJ: Forense, 2014.
- ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 6. ed. Rio de Janeiro, RJ: Lumen Juris, 2010.
- SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo, SP: Malheiros, 2010.
- TJSP. **Provimento n. 58/98, de 28 de novembro de 1989**. Aprova as normas de serviço da Corregedoria Geral da Justiça destinadas aos Cartórios Extrajudiciais. Disponível em: <<https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=154667>>. Acesso em: 23 mar. 2024.



ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: ASPECTOS PRÁTICOS

Otávio Guilherme Margarida¹

Felipe Guimarães de Oliveira²

INTRODUÇÃO

A simplificação e a possibilidade de resolução extrajudicial de institutos jurídicos, que antes eram permitidos apenas judicialmente, se tornaram permanentes. Inúmeros meios alternativos de solução de conflitos surgiram no mundo jurídico a partir da entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015. A Lei 14.382/2022 foi responsável por introduzir outro grande e importante instituto de direito processual civil na esfera extrajudicial, a chamada “adjudicação compulsória”. No entanto, a referida lei apenas autorizou que o procedimento fosse realizado extrajudicialmente, de forma que a sua regulamentação só foi publicada por meio do Provimento nº 150/2023, o qual estabelece que a adjudicação compulsória pode ser realizada por “quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas a cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável”.³

A adjudicação compulsória extrajudicial se coloca como um instrumento relevante à sociedade, proporcionando a regularização imobiliária. Este instituto delegado aos serviços notariais e de registro tornam o ato

-
- 1 Bacharel em Direito pela Fundação Universidade Regional de Blumenau – FURB, e especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Artur Thomas – FAA. Atuou como escrevente juramentado no 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Blumenau/SC, entre 1991 e 1995 e, posteriormente, em janeiro de 2000, como Tabelião Substituto, onde atuou até ser aprovado em Concurso Público de Provas e Títulos realizado pelo TJSC, tomando posse em 2004 como Tabelião Titular do 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Mafra/SC. No ano de 2010, mediante novo Concurso Público realizado pelo TJSC, foi aprovado no concurso de remoção para ocupar a titularidade do 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Palhoça/SC. Desde então atua como tabelião no referido cartório. E-mail: otavio@margarida.not.br.
 - 2 Bacharel em Direito pela Universidade do Contestado – UnC – Mafra/SC, e especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Artur Thomas – FAA. Atua como Tabelião Substituto desde o ano de 2013, no 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Palhoça/SC.
 - 3 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 150, de 11/09/2023.** Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e dá outras providências. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>>. Acesso em: 06 ago. 2024.

mais rápido e eficiente, facilitando a vida do cidadão, que consegue resolver a demanda sem a necessidade de ingresso e trâmite judicial. Ainda, garante segurança jurídica, princípio basilar dos atos notariais, assegurando que todos os procedimentos previstos para a adjudicação compulsória sigam as normas legais. Dessa forma, contribui para a desburocratização de processos judiciais, proporcionando solução célere e menos onerosa.

O tema, incluindo todos esses fatores, demonstra a extrema relevância tanto para o cidadão, que terá acesso facilitado aos direitos legalmente previstos, quanto para os operadores do direito, que atuarão com as rotinas extrajudiciais de maneira eficiente e segura.

1. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

O que é adjudicar um bem? Adjudicação como ato processual: “dá-se o nome de adjudicação ao ato judicial que tende a transferir determinada coisa do patrimônio de uma pessoa para a outra”.⁴

A adjudicação tem a finalidade de suprir a vontade do vendedor que se recusa a outorgar a escritura. Assim, a sentença não transfere propriedade, mas sim, substitui manifestação de vontade que seria procedida por meio da escritura pública.

Adjudicação é o ato judicial mediante o qual se declara e se estabelece que a propriedade de uma coisa (bem móvel ou bem imóvel) se transfere de seu primitivo dono (transmitente) para o credor (adquirente), que então assume sobre ela todos os direitos de domínio e posse inerentes a toda e qualquer alienação. A Ação Adjudicatória é aquela por meio da qual adjudica-se, atribui-se compulsoriamente a propriedade imóvel a alguém, por força de decisão judicial.⁵

O código civil estabelece:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.⁶

4 MORAES, Alexandre Nunes de; CARVALHO, Rodrigo Arantes de. **Adjudicação compulsória extrajudicial e advocacia extrajudicial**. 2. ed. Leme/SP: Ed. Imperium, 2024.

5 LEITE, Gisele. VERAS, Ney. **Adjudicação compulsória judicial e extrajudicial**. 1. ed. Campo Grande/MS: Contemplar, 2024.

6 BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <<https://www>

Destaque-se que o conceito do instituto tem como premissa essencial a recusa do vendedor em transmitir o domínio ao comprador, ou seja, a resistência injustificada do vendedor é uma condição da ação. Logo, havendo o comprador cumprido suas obrigações contratuais, lhe assiste o direito da transmissão do domínio, o que é tutelado, na hipótese da recusa, pela adjudicação compulsória, que, interpretação *latu sensu*, é uma substituição da vontade da parte por meio da jurisdição ínsita ao Poder Judiciário.⁷

2. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A adjudicação compulsória extrajudicial é um mecanismo que permite ao cidadão obter a propriedade de um imóvel sem a necessidade de recorrer ao poder judiciário.

Trazido ao universo jurídico pela Medida Provisória 1.085/21, convertida em lei já em 2022, o procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória merece ser festejado, pois incorpora uma nova ferramenta de exercício de direito dos cidadãos junto aos serviços extrajudiciais brasileiros, potencializando a prestação do serviço público por meio da capilaridade dos delegatários de serviços extrajudiciais, sem que com isso se perca a segurança jurídica desenhada pelo tecido normativo brasileiro.⁸

Realizar o ato pela via extrajudicial torna tudo mais rápido, sendo que o tempo para resolver a questão de propriedade pode ser significativamente reduzido e, também, tende a ser menos oneroso.

A tramitação extrajudicial é menos burocrática e mais direta, o que facilita a resolução de pendências de forma mais eficiente.

A adjudicação compulsória extrajudicial é inovação trazida, que permite ao comprador de imóvel registrá-lo em seu nome nas hipóteses em que o vendedor descumprir o contrato, falecer, for declarado ausente, for civilmente incapaz ou estiver em localização incerta e não sabida ou, tratando-se de pessoa jurídica, for extinta. Para tanto, o adquirente deverá ser assistido por advogado ou defensor público constituído mediante procuração com poderes específicos.⁹

planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 06 ago. 2024.

7 PEREIRA, Eduardo Calais; CORRÊA, Leandro Augusto Neves; DEPIER, Rafael Vitelli. **Adjudicação compulsória extrajudicial: conceitos e limites**. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/amp/depe-so/372122/adjudicacao-compulsoria-extrajudicial-conceitos-e-limites>. Acesso em: 23 jul. 2024.

8 MORAES; CARVALHO, 2024.

9 LEITE; VERAS, 2024.

Essas características tornam a adjudicação compulsória extrajudicial uma opção atraente para resolver questões de propriedade de imóveis, promovendo maior celeridade e economia no procedimento.

2.1. REQUISITOS

O pedido de adjudicação compulsória extrajudicial será indeferido se for comprovado que as partes utilizam do meio extrajudicial para tentar burlar eventuais exigências notariais, registrais, tributárias, ou a própria essencialidade da escritura pública para a prática do ato, nos termos do artigo 108 do Código Civil; e, ainda, quando a impugnação ofertada pelo requerido for reputada “fundada”, juízo de valor este ao critério do próprio Oficial de Registro de Imóveis. Inexistindo dúvidas ou impugnação fundada, e estando em ordem toda a documentação, o Oficial procederá ao registro da adjudicação compulsória.¹⁰

Na lavratura do ato de adjudicação compulsória, o tabelião deve adotar diversas cautelas para garantir a legalidade e a segurança jurídica do ato. Referido instituto consiste em um procedimento de regularização do registro de um imóvel objeto de promessa de venda ou cessão. Com a nova redação estabelecida na lei de Registros Públicos em seu art. 216-B temos os requisitos a serem observados:

Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

§ 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;

II – prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;

10 YARSHELL, Daniel Luiz; SENE, Vanessa Silva; SOUSA, Giovanna Silva e. **Adjudicação compulsória extrajudicial**: mais um avanço da extrajudicialização. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-ago-12/opinio-adjudicacao-compulsoria-extrajudicial/>. Acesso em: 23 jul. 2024.

III – ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;

IV – certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;

V – comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

VI – procuração com poderes específicos.

§ 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.¹¹

Também, no Art. 440-A e seguintes do Provimento nº 149 do CNJ, com as atualizações promovidas pelo Provimento nº 150 do CNJ, temos as disposições exigidas pela norma técnica para a adjudicação provisória:

Art. 440-B. Podem dar fundamento à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável.

Parágrafo único. O direito de arrependimento exercitável não impedirá a adjudicação compulsória, se o imóvel houver sido objeto de parcelamento do solo urbano ou de incorporação imobiliária, com o prazo de carência já decorrido.

Art. 440-C. Possui legitimidade para a adjudicação compulsória qualquer adquirente ou transmitente nos atos e negócios jurídicos referidos no art. 440-B, bem como quaisquer cedentes, cessionários ou sucessores.

Parágrafo único. O requerente deverá estar assistido por advogado ou defensor público, constituídos mediante procuração específica.

11 BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18069.htm>. Acesso em: 06 ago. 2024.

Art. 440-D. O requerente poderá cumular pedidos referentes a imóveis diversos, contanto que, cumulativamente:

I – todos os imóveis estejam na circunscrição do mesmo escritório de registro de imóveis;

II – haja coincidência de interessados ou legitimados, ativa e passivamente; e

III – da cumulação não resulte prejuízo ou dificuldade para o bom andamento do processo.

Art. 440-E. A atribuição para o processo e para a qualificação e registro da adjudicação compulsória extrajudicial será do escritório de registro de imóveis da atual situação do imóvel.

§ 1º Se o registro do imóvel ainda estiver na circunscrição de escritório de registro de imóveis anterior, o requerente apresentará a respectiva certidão.

§ 2º Será admitido o processo de adjudicação compulsória ainda que estejam ausentes alguns dos elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, se, a despeito disso, houver segurança quanto à identificação do imóvel e dos proprietários descritos no registro.¹²

O tabelião deve conferir rigorosamente toda a documentação necessária, como a matrícula atualizada do imóvel, certidões negativas de tributos, escritura pública de compra e venda, entre outros documentos pertinentes.

É crucial verificar a legitimidade das partes envolvidas, confirmando que quem está requerendo a adjudicação tem direito legítimo sobre o imóvel e que todos os envolvidos têm capacidade civil.

Solicitar certidões dos distribuidores judiciais para garantir que não há ações judiciais pendentes que possam afetar o imóvel ou as partes envolvidas.

Após a lavratura da escritura de adjudicação compulsória, o interessado deve encaminhá-la para registro no cartório de Registro de Imóveis competente, efetivando a transferência de propriedade.

Ao adotar essas cautelas, o tabelião assegura a regularidade e a eficácia do ato de adjudicação compulsória, proporcionando segurança jurídica às partes envolvidas.

2.2. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Para lavrar a ata notarial de adjudicação compulsória perante um tabelião, é necessário apresentar documentos que comprovem a legalidade e a regularidade da transferência de propriedade. A lista de documentos pode va-

12 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 150, de 11/09/2023.**

riar dependendo das circunstâncias específicas do caso e da legislação local, de acordo com o Art. 440-F e seguintes do Provimento nº 149 do CNJ, prescreve:

Art. 440-F. A ata notarial será lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel, respeitados os critérios postos nos arts. 8º e 9º da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, e observadas, no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial de que trata este Código Nacional de Normas.

Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterá:

I – a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;

II – a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais;

III – as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;

IV – a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento;

V – o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

§ 1º O tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.

§ 2º O tabelião de notas fará constar que a ata não tem valor de título de propriedade, que se presta à instrução de pedido de adjudicação compulsória perante o cartório de registro de imóveis, e que poderá ser aproveitada em processo judicial.

§ 3º A descrição do imóvel urbano matriculado poderá limitar-se à identificação ou denominação do bem e seu endereço.

§ 4º Caberá ao tabelião de notas fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade do imóvel, se houver.

§ 5º Poderão constar da ata notarial imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente. As testemunhas deverão ser alertadas de que a falsa afirmação configura crime.

§ 6º Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos:

I – ação de consignação em pagamento com valores depositados;

II – mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se

- reconheça que o pagamento foi efetuado;
- III – comprovantes de operações bancárias;
- IV – informações prestadas em declaração de imposto de renda;
- V – recibos cuja autoria seja passível de confirmação;
- VI – averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; ou
- VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.¹³

Para a confecção e lavratura da ata de adjudicação compulsória serão solicitados os seguintes documentos:

1. Requerimento de Adjudicação: Documento formal elaborado pelo advogado, solicitando a adjudicação compulsória e explicando os motivos e fundamentos do pedido.
2. Matrícula Atualizada do Imóvel: Certidão atualizada da matrícula do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, para verificar a titularidade e a existência de eventuais ônus ou gravames.
3. Instrumento de Promessa de Compra e Venda: Contrato de promessa de compra e venda ou outro título aquisitivo que comprove a transação e a obrigação de transferência de propriedade.
4. Prova do pagamento do preço: Documentos que comprovem o pagamento integral do preço acordado, como recibos, comprovantes de depósito ou transferência bancária.
5. Certidões Negativas: Certidões negativas de débitos municipais (IPTU), estaduais e federais, bem como de ações cíveis, criminais e fiscais, para assegurar que não há pendências que possam afetar a adjudicação.
6. Certidão de Ônus Reais: Certidão que atesta a existência ou inexistência de ônus reais sobre o imóvel, como hipotecas, penhoras, usufrutos, entre outros.
7. Certidão de Feitos Ajuizados: Certidão que informe a existência ou inexistência de ações judiciais em nome do requerente e/ou do vendedor do imóvel, emitida pelo distribuidor judicial.
8. Prova de Quitação de Tributos: Comprovantes de quitação dos tributos incidentes sobre o imóvel, como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).
9. Declaração de Inexistência de Débitos Condominiais: Se o imóvel for uma unidade condominial, deve ser apresentada uma declaração do síndico ou da administradora do condomínio atestando a inexistência de débitos condominiais.

13 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 150, de 11/09/2023.**

10. Identificação das Partes: Documentos de identificação pessoal do requerente (RG, CPF ou CNH) e, se for o caso, dos representantes legais ou procuradores, acompanhados dos respectivos poderes.
11. Procuração: Se o requerente for representado por procurador, a procuração deve ser apresentada, conferindo os poderes necessários para a realização do ato.
12. Comprovação de Notificação das Partes Interessadas: Prova de que todas as partes interessadas, como antigos proprietários, credores e outros, foram devidamente notificadas.
13. Certidão de Estado Civil: Certidão de casamento atualizada com expedição de no máximo 90 dias.

Esses documentos são essenciais para garantir a regularidade e a segurança jurídica do ato de adjudicação compulsória, protegendo os direitos das partes envolvidas e prevenindo futuros litígios. É importante consultar o cartório competente para verificar a documentação específica exigida, pois pode haver variações conforme a legislação local e as peculiaridades de cada caso.

2.3. PROCEDIMENTO E ASPECTOS PRÁTICOS

Posteriormente, a ata notarial deve ser instruída em conjunto com o requerimento inicial no registro de imóveis competente. Nesta etapa, o registrador de imóveis qualificará as informações e documentos, e solicitará, se necessário for, a sua complementação pelo requerente. Ademais, deverá também oportunizar a manifestação da parte contrária. No entanto, caso a impugnação seja infundada, ou na sua ausência, o registrador saneará o procedimento e decidirá se aprova ou rejeita a adjudicação. Se aprovada, será recolhido o ITBI e realizado o respectivo registro.

A partir do Art. 440-K do Provimento nº 149 do CNJ, temos alguns aspectos de aplicação prática e conseqüentemente finalizando o procedimento de adjudicação compulsória junto ao Registro de Imóveis competente:

Art. 440-K. O interessado apresentará, para protocolo, ao oficial de registro de imóveis, requerimento de instauração do processo de adjudicação compulsória.

Parágrafo único. Os efeitos da prenotação prorrogar-se-ão até o deferimento ou rejeição do pedido.

Art. 440-L. O requerimento inicial atenderá, no que couber, os requisitos do art. 319 da Lei Federal n. 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, trazendo, em especial:

I – identificação e endereço do requerente e do requerido, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ (art. 2º do Provimento n. 61, de 17 de outubro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça);

II – a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;

III – se for o caso, o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;

IV – a declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis;

V – o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e

VI – o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.

Art. 440-M. O requerimento inicial será instruído, necessariamente, pela ata notarial de que trata este Capítulo deste Código Nacional de Normas e pelo instrumento do ato ou negócio jurídico em que se funda a adjudicação compulsória.

§ 1º O requerimento inicial será apresentado ao ofício de registro de imóveis, diretamente ou por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – Serp.

§ 2º O requerimento inicial e os documentos que o instruírem serão autuados.

§ 3º O oficial de registro de imóveis, a seu critério, poderá digitalizar o requerimento inicial e os documentos que o acompanhem, para que o processo tramite em meio exclusivamente eletrônico.

§ 4º A pedido do requerente, o requerimento inicial do processo extrajudicial, a ata notarial e os demais documentos poderão ser encaminhados ao oficial de registro de imóveis pelo tabelião de notas, preferencialmente por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – Serp.

Art. 440-N. Se apresentados para protocolo em meio físico, o requerimento inicial e documentos que o acompanham deverão ser oferecidos em tantas vias quantos forem os requeridos a serem notificados.

Art. 440-O. Caso seja incerto ou desconhecido o endereço de algum requerido, a sua notificação por edital será solicitada pelo requerente, mediante demonstração de que tenha esgotado todos os meios ordinários de localização.

Art. 440-P. Também se consideram requeridos e deverão ser notificados o cônjuge e o companheiro, nos casos em que a lei exija o seu consentimento para a validade ou eficácia do ato ou negócio jurídico que dá fundamento à adjudicação compulsória.

Art. 440-Q. Caso o requerimento inicial não preencha os seus requisitos de que trata esta Subseção deste Código Nacional de Normas, o requerente será notificado, por escrito e fundamentadamente, para que o emende no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo único. Decorrido esse prazo sem as providências, o processo será extinto, com o cancelamento da prenotação.¹⁴

Apesar desses procedimentos, a adjudicação compulsória em cartório ainda é vista como menos burocrática em comparação ao processo judicial devido à sua maior agilidade, menor custo e maior facilidade de acesso. O objetivo dessas etapas é garantir a segurança jurídica e a regularidade da transferência de propriedade, protegendo todas as partes envolvidas.

O novel instituto encartado na Lei n. 14.382/22 da adjudicação compulsória extrajudicial é sim uma inovação em prol da sociedade, pois tem potencial de desjudicializar parte dos expedientes que se propõem a consolidar a propriedade em nome de um compromissário comprador, que por motivos alheios a sua vontade, não consegue alcançar o compromitente vendedor para efetivar o negócio jurídico que lhe traria o direito real sobre a propriedade.¹⁵

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, os procedimentos realizados nas serventias extrajudiciais apresentam-se como uma eficiente solução para reduzir as demandas do judiciário e tornar os processos da população mais céleres e eficientes, sem prejuízo da segurança jurídica, desonerando em grande escala o judiciário para tratar das questões mais contenciosas.

Com a nova redação estabelecida na lei de registros públicos em seu

14 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 150, de 11/09/2023.**

15 MORAES, Alexandre Nunes de. **Direito imobiliário e registral na prática.** 3. ed. Leme/SP: Ed. Imperium, 2024.

art. 216-B, o procedimento de adjudicação compulsória é cabível desde que observados os preceitos legais já demonstrados.

A inovação legislativa utiliza os cartórios de notas e de registro para garantir a regularidade dos documentos e a legalidade do procedimento, demonstrando ser uma alternativa eficaz e prática para regularização de imóveis, especialmente quando há consenso entre as partes envolvidas.

Além disso, a recente introdução de novos procedimentos extrajudiciais, como é o caso da adjudicação compulsória, gera grande entusiasmo no meio jurídico, por demonstrar que as serventias extrajudiciais estão em constante aperfeiçoamento e aptas a executar essa solução em benefício da sociedade.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18069.htm>. Acesso em: 06 ago. 2024.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 06 ago. 2024.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n. 150, de 11/09/2023**. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para estabelecer regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, nos termos do art. 216-B da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e dá outras providências. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5258>>. Acesso em: 06 ago. 2024.

LEITE, Gisele; VERAS, Ney. **Adjudicação compulsória judicial e extrajudicial**. 1. ed. Campo Grande/MS: Contemplar, 2024.

MORAES, Alexandre Nunes de. **Direito imobiliário e registral na prática**. 3. ed. Leme/SP: Ed. Imperium, 2024.

MORAES, Alexandre Nunes de; CARVALHO, Rodrigo Arantes de. **Adjudicação compulsória extrajudicial e advocacia extrajudicial**. 2. ed. Leme/SP: Ed. Imperium, 2024.

PEREIRA, Eduardo Calais; CORRÊA, Leandro Augusto Neves; DEPIER, Rafael Vitelli. **Adjudicação compulsória extrajudicial: conceitos e limites**. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/amp/depeso/372122/adjudicacao-compulsoriextrajudicial-conceitos-e-limites>. Acesso em: 23 jul. 2024.

YARSHELL, Daniel Luiz; SENE, Vanessa Silva; SOUSA, Giovanna Silva e. **Adjudicação compulsória extrajudicial: mais um avanço da extrajudicialização**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-ago-12/opiniao-adjudicacaocompulsoria-extrajudicial/>. Acesso em: 23 jul. 2024.

REGISTRO DE IMÓVEIS E O DIREITO AMBIENTAL: A PUBLICIDADE EM DEFESA DO MEIO AMBIENTE

Artur Jenichen Filho¹

Maximiliano Losso Bunn²

Lucas Paes Koch³

INTRODUÇÃO

O sistema registral brasileiro tem adquirido um papel de destaque no cenário jurídico nacional, não apenas por sua função de conferir publicidade aos atos relacionados a bens imóveis, mas também por se constituir em um campo fértil para o desenvolvimento de práticas que visam à redução de litígios e à resolução célere de demandas que, de outra forma, sobrecarregariam o Judiciário e as diversas esferas da Administração Pública.

Nesse contexto, emerge um sistema de registro de propriedade imobiliária que transcende a mera observância da cadeia dominial, consolidando-se como um repositório de informações que ultrapassam o âmbito do tráfego imobiliário, influenciado por múltiplos ramos do direito, como o direito ambiental. A combinação dos princípios da publicidade e da concentração registral com os da participação e da informação ambiental oferece à coletividade uma ferramenta poderosa de cognoscibilidade coletiva, essencial à adequada tutela do meio ambiente.

-
- 1 Doutor em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí (2024). Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí (2003). Graduado em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (1981). Graduado em Pedagogia pela Associação Catarinense de Ensino (1991). Professor titular da Universidade do Vale do Itajaí. Desembargador Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (2024-atual). E-mail: wgabajf@tjsc.jus.br
 - 2 Doutor em Ciências Jurídicas (2019) pela Universidade de Perugia–UNIPG (ITA). Mestre (2009) e especialista (2004) em Direito. Formado pela Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina–ESMESC (2003). Juiz de Direito do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (2005-atual) e Juiz-Corregedor da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial (2024-atual). Diretor-Geral da Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina (2021-2024). Professor colaborador de cursos de especialização em Direito (2008–atual) e da Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina–ESMESC (2020–atual). Integrante de bancas de concurso público (2015–atual). E-mail: maximiliano.bunn@tjsc.jus.br
 - 3 Doutorando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí, com dupla titulação com a Universidade de Perugia, Itália. Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí, com dupla titulação com a Universidade de Alicante, Espanha. Pós-Graduado em Direito Processual Civil e Direito Notarial e Registral. Graduado em Direito pela Universidade do Sul de Santa Catarina. CEO Grupo Roble. Diretor-Geral da Escola de Escreventes da ANOREG/SC. E-mail: lucaskoch@gmail.com.

A sistemática baseada em matrículas, a qualificação prévia dos atos registrais, a incorporação de novas tecnologias e, sobretudo, a concepção ampliada da publicidade registral, quando integradas à ação civil pública e à ação popular, formam um cinturão de segurança em perfeita sintonia com os interesses da preservação ambiental e da sustentabilidade.

O registro imobiliário, como fonte confiável de informação e contando com um corpo de profissionais altamente qualificados e atentos às mudanças sociais, configura-se como um organismo apto a concentrar, de maneira ordenada, atualizada e sistemática, informações que, dispersas entre as diversas esferas da Administração Pública, frequentemente permanecem à margem do conhecimento coletivo. Cumprindo sua função primária, o registro de imóveis, por meio da publicidade, atua como um alicerce estabilizador, essencial para a promoção da harmonia social.

1. A CONCENTRAÇÃO DE INFORMAÇÕES AMBIENTAIS POR MEIO DO FÓLIO REAL

Os sistemas registrais, podem ser divididos de inúmeras formas. Considerando-se a sua organização, subdividem-se em sistemas de fólio pessoal e de fólio real. O primeiro consiste em uma disposição baseada nas pessoas envolvidas nos assentos registrais, adotado no Brasil até o ano de 1976. Trata-se de atos dispersos, praticados em livros ou fichas, vocacionados para as pessoas e não para os imóveis.

Já o segundo, sistema de fólio real, instituído por meio da Lei 6.015/73, a qual entrou em vigor em 1º de janeiro de 1976, possui como ponto central o imóvel, adotando-se uma metodologia de desenvolvimento das informações de tal sorte que se obtém da leitura do fólio o histórico dos atos associados àquele bem, como os translativos da propriedade, gravames por ventura incidentes, cancelamentos, bem como outras informações cuja publicidade associada ao bem de raiz se demonstre necessária. Foi a opção que o legislador brasileiro⁴ e espanhol⁵ adotaram na evolução dos sistemas

4 Evidenciada a adoção do sistema de fólio real no sistema registral brasileiro, através dos artigos 167 *caput* e 176 *caput* da Lei de Registros Públicos. **Art. 167**–No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. **Art. 176**–O Livro nº 2–Registro Geral–será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 30 ago. 2024

5 O sistema de fólio real aparece sancionado implicitamente na Lei Hipotecária espanhola em seus artigos 7, 8, 9 e 243. **Art. 7**. La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley. El titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derecho

praticados atualmente.

A predileção por uma publicidade baseada no fólho real facilita o acesso e o conhecimento sobre todos os acontecimentos relacionados a determinado bem imóvel, para que se forneça aos interessados a informação mais completa acerca de seu histórico, seja no tocante ao tráfego dominial, seja em relação as limitações que eventualmente lhe sejam impostas. A ordenação por fólho facilita a identificação dos bens objetos da publicidade, propiciando um melhor manejo do trato sucessivo, bem como a especialidade dos prédios e seus respectivos direitos.⁶

Tem-se, de forma centralizada, informações de um dado bem de raiz, todas assentadas em um mesmo livro ou ficha, de tal forma que de sua simples e rápida leitura se obtenha conhecimento completo da situação jurídica atual do prédio e de sua história, resultando em segurança jurídica e dinamismo, ausente em outros sistemas.

[...] el fólho real es la técnica de llevar un registro real consistente em asignársele a cada cosa, objeto de la registración (mueble o inmueble), una ficha o cuadernillo, em el cual se practicarán todos los asientos que tengan relación com esa cosa, según resulten de los diferentes documentos que se presenten para su toma de razón.⁷

Conceitualmente, concebe-se como fólho real (matrícula no sistema brasileiro e finca no sistema espanhol), a folha atrativa, no registro imobiliário, da representação de um dado imóvel, igualmente convocatória das vicissitudes jurídicas deste bem. Trata-se de uma folha, que poderá ser avulsa, de impressão ou manuscrita, autônoma, sem ligação com as outras folhas. No tocante à terminologia, “fólho”, deriva do latim *folium* ou *folii*, é o lugar ou suporte de um escrito dos homens. Por sua vez o adjetivo “real” pode ser compreendido como *res, rei* (o que de fato existe; coisa). Cuida-se, desta feita, da folha da coisa, da representatividade formal do imóvel.⁸

con sujeción a las normas prescritas en el Reglamento. **Art. 8.** Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial. [...] **Art. 9.** El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: [...] **Art. 243.** El Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos. ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.** Disponível em: <<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>>. Acesso em: 30 ago. 2024.

6 ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, José A. **Derecho inmobiliario registral**. 3. ed. Pamplona, 2010, p. 199.

7 CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. Buenos Aires: Astrea, 1994, p. 91.

8 DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis: princípios**. Tomo III. São Paulo: Editorial Lepando, 2019, p. 171-173.

No sistema registral brasileiro em vigor, prospera o fólio real *locus* atrativo, ou seja, a representação literal de um determinado imóvel, lugar em que tem assento a textualização da realidade física de um prédio. A identificação da realidade predial é concebida por intermédio de um título do qual se apreendem informações colhidas de dados sensíveis, captadas pelos sentidos externos, percebidas internamente e posteriormente processadas sob modo intelectual. Não obstante, nada impede que a representação do imóvel seja de caráter imagético-sensível (uma fotografia, uma imagem colhida por meio de satélite).⁹

O sistema de fólio real adotado no Brasil carrega forte influência da tradição registral alemã. Desta feita, a matrícula é aberta por ocasião do primeiro ato de registro a ser praticado após a entrada em vigor da Lei de Registros Públicos, devendo ser operada no serviço registral imobiliário cuja circunscrição abrange a localidade do imóvel, em obediência ao princípio da territorialidade.

Nesta esteira, para que a vida tabular se inicie, alguns elementos formais devem ser observados, como o número de ordem, o qual seguirá ao infinito, identificação de Livro 2 – Registro Geral, descrição do imóvel, identificação do proprietário, transcrição ou matrícula que lhe deu origem (salvo nos casos de aquisição originária em que a inscrição pretérita não é identificada), número cadastral rural ou municipal, data da abertura, identificação e assinatura de quem procedeu ao ato.

Após a caracterização do prédio e o cumprimento dos demais requisitos legais, a tábua registral está pronta para desempenhar seu papel de concentrar e dar publicidade aos atos associados ao imóvel que nela se encontram, por meio de registros e averbações. Esses atos, que representam a evolução histórica do bem, são praticados de forma encadeada, retratando as transmissões de domínio, alterações perimetrais, entre outros eventos relevantes.

Evidencia-se, que para uma adequada cognição registral, incide sobre o *folium reale* a necessidade de conter a devida caracterização do bem que lhe serve de objeto, por intermédio da perfeita especialidade objetiva, de tal sorte que seja facilmente identificado e que com outro não se confunda, a fim de desempenhar adequadamente sua função.

Assim, a integração com o cadastro é medida imperativa para que

9 DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis**: princípios. Tomo III. São Paulo: Editorial Lepando, 2019, p. 173-174.

ocorra uma oportuna identificação física do prédio. O imóvel não deve ser identificado apenas pelo número junto à unidade de registro imobiliário e a descrição tabular inaugural, mas igualmente pelas informações ali aportadas¹⁰, extraídas do cadastro, para que se estabeleça sua devida correlação.

Embora tenham como objeto um determinado bem, a matrícula e o cadastro possuem atribuições e informações distintas, motivo pelo qual devem estar integrados. Enquanto o primeiro é fruto do desempenho de uma atividade jurídica e por seu intermédio que se possibilita a publicidade aos atos relativos ao domínio e aos demais direitos reais, gerando segurança jurídica nas transações imobiliárias, ao segundo consiste em controle administrativo, criado pela Administração com a finalidade de arrecadação de impostos ou para o cumprimento de funções administrativas e ambientais.¹¹

Com atribuições dispostas, o registro de imóveis e o cadastro são interdependentes, uma vez que o cadastro necessita das informações relativas a realidade jurídica do imóvel para manter sua base de dados devidamente atualizada e funcional, ao passo que o fólio real demanda das informações cadastrais pois estas refletem diretamente sobre a propriedade (suas responsabilidades e limitações).

[...] el Catastro y el Registro de la Propiedad com instituciones autónomas que nacen con distinta naturaleza y finalidad y se sirven de técnicas o instrumentos igualmente diversos. El Catastro es una institución jurídica de Derecho público, configurada a partir de un inventario o registro de bienes inmuebles de naturaliza administrativa y aplicación multifuncional (fiscal, urbanística, expropiatoria etc.), que se organiza em forma de base de datos, em la que los bienes unmuebles figuran determinados mediante su descripción y expresión gráfica y son objeto de evaluación o estimación económica. El Registro, en cambio, es en esencia una institución de Derecho privado destinada a proteger el tráfico jurídico inmobiliário mediante la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas, con efectos de natu-

10 O legislador evidenciou no art. 176 da Lei 6.015/73 a necessidade da integração do cadastro com o fólio real. **Art. 176**—O Livro nº 2—Registro Geral—será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: [...] **II**—são requisitos da matrícula: 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito; 2) a data; 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: a—se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b—se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. **BRASIL, Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 30 ago. 2024

11 MELO, Marcelo Augusto Santana de. O meio ambiente e o registro de imóveis. In: PALACIOS CRIADO, Francisco de Asís; MELO, Marcelo Augusto Santana de; JACOMINO, Sérgio. **Registro de imóveis e meio ambiente**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 36-37.

raleza jurídico-substantiva, consistentes especialmente en la legitimación y protección de las titularidades inscritas y de los terceros adquirentes.¹²

Nas diversas esferas políticas (União, Estados e Municípios), bem como em seus respectivos órgãos, não existe uma centralização de informações, uma base de dados capaz de concentrar todas as referências cadastrais. O cadastro encontra sérias dificuldades em solo brasileiro, seja por sua precariedade de informações ou pela ausência de uma integração entre as mais diversas esferas.

O fato é que um mesmo imóvel, dentro do mesmo município, comumente possui dados distintos, de acordo com a fonte de consulta (registro da propriedade ou cadastro), representando uma disfunção com efeitos de extrema gravidade, pois incrementa os custos da transação, reduz a eficácia da ação administrativa e macula a segurança jurídica do sistema. Com efeito, o que deveria constituir uma perfeita coordenação de referências, observando suas funções naturais, constitui base para litígios.

À revelia do que ocorre no direito alemão, no qual a inscrição possui bases oficiais no cadastro, ou seja, compõe-se de acordo com dados descritivos e especificadores dele, no Brasil a inscrição possui bases particulares, servindo o cadastro para conferência e complementação de informações.¹³ Nesta esteira, o registro de imóveis, e por conseguinte a matrícula, estão vocacionados a solucionar um problema há tempos enfrentados, representando solução confiável, de simples implantação e à disposição de toda a coletividade.

Embora os elementos da situação *física*, como dados de fato, não se achem amparados pelo princípio da fé pública, que se atém aos elementos da situação *jurídica*, por terem estes, como direitos, caráter abstrato, nem por isso deixam de granjear plena confiança pública, graças ao rigor com que são medidos e representados. Se, ao informar a situação jurídica, o registro acresce à informação a garantia, ao informar a situação física, o cadastro, sem acrescer à informação a garantia, a dá efetivamente, por definir o objeto dos direitos de modo inequívoco. Portanto, a centralização do cadastro, destinada a evitar a sua onerosa dispersão, deve operar-se em torno do Registro de Imóveis, para que precipuamente complete a inscrição, pois esta constitui a sua mais transcendente utilidade. Dali poderá irradiar-se em diferentes direções para atender a menos transcendentais utilidades ou fins, com a economia resultante da supressão de múltiplas

12 ROCA SASTRE, Ramon Maria. *Apud* FERNÁNDEZ GARCIA, José Francisco. **Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación**. Madrid, n. 9, 2002, p. 62.

13 CARVALHO. Afranio. **Registro de imóveis**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 487.

iniciativas paralelas e nem sempre bem conduzidas.¹⁴

Sem dúvida a identificação, comunicação e intercâmbio de elementos entre as bases cadastrais e de registro imobiliário supõe uma significativa melhora em toda cadeia de informações, potencializando a ação de todos os atores, reduzindo custos, otimizando procedimentos, fomentando a segurança jurídica e, conseqüentemente, abrandando litígios. A tábua registral se apresenta como ferramenta centralizadora pronta a atender as necessidades dos novos tempos.

Não se trata aqui da ocupação do espaço do cadastro pelo registro de imóveis, mas de um auxílio deste para a evolução e desenvolvimento daquele. O sistema registral brasileiro se desenvolveu de forma autônoma e independente das precárias informações cadastrais, mas, contando com a especialidade objetiva como característica da matrícula, prosperou de modo que as descrições débeis de sua concepção deram espaço as novas caracterizações, muito mais precisa, acompanhando o avanço das técnicas de agrimensura.

Aliás, a ineficiência cadastral refletiu na evolução do sistema de registro de imóveis no Brasil, sendo que se melhor sorte tivesse quando da vigência do Código Civil de 1916, com maior precisão se assemelharia ao adotado na Alemanha, conforme palavras do próprio autor do anteprojeto, em reunião ocorrida na Comissão especial da Câmara dos Deputados, em 2 de dezembro de 1901.

Tratando nós de organizar o Código Civil, era natural que nos preocupássemos com êsse assunto, e, então, supus eu que era ocasião própria, se não de introduzir, entre nós, porque parecia impossível, o sistema chamado germânico, em sua plenitude, porque êle depende da propriedade cadastrada, ao menos no que tem essencial é aplicável, sem dependência do cadastro.¹⁵

A adaptação de um vigoroso sistema como o germânico sem a solidez normativa e cadastral que o respaldava trouxe efeitos colaterais para o âmbito da discussão jurídica em torno do registro de imóveis. A fé pública registral foi diretamente afetada, pois as deficiências na determinação dos bens objeto de inscrição em função da falha estrutural de um cadastro em desenvolvimento não acarretariam a segurança jurídica necessária para o aprimoramento saudável do tráfego imobiliário.

14 CARVALHO. Afranio. **Registro de imóveis**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982, p.488.

15 BEVILAQUA. Clovis. **Direito das coisas**. 2. v. 3. Ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1951, p. 354.

Muito embora defendida por grandes juristas como Clóvis Bevilacqua, Francisco Bertino de Almeida Prado, Sebastião de Souza, José Augusto Cesar, Paulo de Lacerda, Reinaldo Porchat e Arnaldo Medeiros de Fonseca¹⁶, foi fortemente refutada, sob a alegação de que a associação da precariedade de informações com uma legislação adaptada à realidade brasileira formou um sistema híbrido entre o francês e alemão, não se aplicando a fé pública sem um dispositivo legal que o desse suporte.

Um dos maiores opositores da aplicação da fé pública registral no sistema brasileiro, e que refutava de forma veemente sua existência, era Soriano Neto, sob o argumento de que somente se obtém a segurança jurídica estática e dinâmica onde se adota o “regime fundiário” (fólio real em harmonia com o cadastro), único a preservar a correspondência entre o registro e a situação real do imóvel de forma vigorosa. Sem ele, a fé pública registral seria uma armadilha para o próprio adquirente de boa-fé, o qual poderia se tornar vítima desse princípio ao se tornar proprietário tabular.¹⁷

Soriano Neto conduz seu raciocínio com críticas a adaptação realizada por Clóvis Bevilacqua, sob a alegação de que o Brasil só poderia adotar um sistema por inteiro. Veja-se:

Para nós, o que há é o seguinte: o principio da fôlha [fólio real] distingue o direito imobiliario formal alemão do direito imobiliario formal francês, como o princípio da fé pública distingue o direito imobiliario material alemão do direito imobiliário material francês.

O principio da fôlha está para o direito formal, como o principio da fé pública está para o direito material: principios phundamentaes, que caracterizam em todo o seu conjunto, o systema imobiliario alemão e lhe emprestam feição typica e inconfundivel.¹⁸

A discussão evoluiu a tal ponto que a tese de Soriano Neto, na década de 1940, teve fortes adesão acadêmica, percebendo respaldo de doutrinadores como Afranio de Carvalho, Narciso Orlandi Neto, José Mário Junqueira de Azevedo e Valmir Pontes, tornando-se praticamente unânime na doutrina à época da sanção do Código Civil de 2002,¹⁹ tendo passado a refletir, dentre outros fatores, as adaptações realizadas na concepção do sistema em

16 Conforme retratado por Leonardo Brandelli em seu estudo. BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 236-238.

17 SOUZA NETO, José Soriano. **Publicidade material do registro imobiliário: efeitos da transcrição**. Recife: Graf. d'A Tribuna, 1940, p. 168-169.

18 SOUZA NETO, José Soriano. **Publicidade material do registro imobiliário: efeitos da transcrição**. Recife: Graf. d'A Tribuna, 1940, p. 66.

19 BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 243.

função de um cadastro vão.

Fato é que na ausência de um cadastro adequado no Direito brasileiro, com absoluta precisão acerca do imóvel sobre o qual recaiam os direitos, integrado ao registro, o qual definiria os direitos, o próprio registro desempenhou ao longo de sua existência função análoga, haja vista os avanços dos requisitos da especialidade, desenvolvendo-se de tal forma que em alguns casos são exigidas inclusive as coordenadas georreferenciadas.²⁰

Contudo, o registro de imóveis ainda demanda um cadastro virtuoso, uma vez que sua conexão permite que a publicidade registral transcenda os limites da propriedade, atingindo barreiras jamais imaginadas quando da concepção do sistema, concentrando no fólio real as informações necessárias para atuações em diversas frentes.

Fica evidenciado nas linhas conceituais de Souza Batalha que a matrícula, ponto central de toda a lógica registral brasileira, possui uma série de recursos, permitindo irmos muito além do que o mero fluxo imobiliário.

[...] as finalidades do Registro de Imóveis consistem em assegurar publicidade ampla em relação a terceiros, em garantir a autenticidade dos atos de transferência imobiliária, bem como, em nosso vigente ordenamento jurídico, em operar a transferência imobiliária e em manter, para cada imóvel, de maneira objetiva e fácil, a história da sequência de seus títulos aquisitivos, de todos os ônus, restrições ou circunstâncias que afetem ou digam respeito à propriedade imobiliária.²¹

É característico do sistema de registro de direitos a máxima concentração possível, na tábua registral, das informações que gravitam em torno do imóvel. Por meio da Lei de Registros Públicos, fica clara a disposição do sistema brasileiro para tal direção, uma vez que é rico o rol dos atos suscetíveis a encontrar agasalho tabular. Para tanto, são divididos em atos registráveis e atos averbáveis.

A expressão “registro”, que tecnicamente engloba as antigas expressões transcrição²² e inscrição²³, é comumente adotada pelo legislador brasi-

20 BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 295.

21 BATALHA, W. de Souza *Apud* LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. 2. v. 6. ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1996, p. 223.

22 O termo transcrição compreendia os atos de aquisição e transmissão da propriedade na vigência do Decreto 4.587 de 07/02/2003.

23 O termo inscrição, na vigência do Decreto 4.587 de 07/02/2003, compreendia os demais direitos reais e até mesmo obrigacionais que possuíam assento nos livros registrais mas que não compreendiam o tráfego imobiliário.

leiro como forma geral, designando ato com ingresso no registro imobiliário, servindo tanto para averbação quanto para registro em sentido estrito. Contudo, em regra, o ato de registro em sentido estrito possui aptidão para transmissão do Direito Real.²⁴

Por sua vez a averbação constitui o ato de anotar junto ao fôlio algum fato que esteja relacionado com a abertura da matrícula, algum registro praticado ou até mesmo relativo à outra averbação realizada. Por conseguinte, a averbação é a anotação tabular que conduz a alguma mutação objetiva ou subjetiva, de caráter acidental ou acessório, pressupondo a existência pretérita de ato substancial.²⁵

Noutro viés, no que tange à substância, o que diferencia registro de averbação é a condição de eficácia do ato, uma vez que enquanto o registro não lançado no fôlio deixa de produzir efeitos porque constitui condição de eficácia do ato, de tal modo que sua omissão pode causar prejuízos irreparáveis em relação ao instrumento que lhe serve de causa, a omissão da averbação não interfere no ato principal que subsiste, muito embora possa gerar danos, enquanto não sanada a irregularidade²⁶.

Em que pese o artigo 167, incisos I e II da Lei 6.015/73 tenha separado os atos de registro e os de averbação, não foi feliz o legislador em inserir sob cada rol os atos que conceitualmente lhes correspondem, misturando-se os atos primários e os secundários, o que foi igualmente seguido pelas legislações esparsas que preveem assentos registrai.²⁷

Outro debate em torno da averbação e do registro gira em torno da taxatividade. Prevalece o entendimento acerca da aplicação da tese dos *numerus clausus* no rol dos atos registráveis, sob o argumento de que o legislador não deixou a critério das partes quais direitos deveriam ser inscritos matricialmente, sendo que os constantes no rol do artigo 167, I da Lei de Registros Públicos seriam imperativos.²⁸

Porém, no tocante as averbações, o rol do artigo 167, II, da Lei 6.015/73,

24 SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I**: parte geral. São Paulo: Saraiva, 2018, p.172.

25 SANTOS, Francisco José Rezende dos. **A transmissão dos imóveis nas incorporações de sociedades anônimas**. 148 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Faculdade Milton Campos, Belo Horizonte, 2009, p.62.

26 BALBINO FILHO, Nicolau. **Averbações e cancelamentos no registro de imóveis**: doutrina e prática. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 02-03.

27 CARVALHO. Afranio. **Registro de imóveis**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 104.

28 SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I**: parte geral. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 149.

por força do artigo 246²⁹ desse diploma legal, demonstra-se meramente exemplificativo ao bradar que igualmente serão averbados outras ocorrências que de qualquer modo alterem o registro.

Contudo, conforme os debates em torno da concentração registral se avultam, a intenção do legislador em constituir o rol do art. 167, I da LRP como *numerus clausus* vem sendo questionado sob o argumento de que é próprio do sistema de fôlio real a concentração de todos os direitos reais e atos que lhe são pertinentes, sendo que fato criador de direito ou ato jurídico relativo à situação jurídica do imóvel com assento tabular não poderão ficar alheios ao agasalho matricial.

No que concerne à terceira preposição – os mesmos direitos reais, sabidamente, são elementos no direito brasileiro em *numerus clausus* – concede-se *juxta modum*. É certo que se adotou no direito pátrio o critério da taxatividade dos direitos reais, mas cabe ao intérprete dizer quais dos direitos alinhados são reais e quais não o são, o que de consequente, afasta um critério de oficialidade literal (a direta doutrina do *sens clair normative*).

A proposta de conclusão *sub examine* – os fatos suscetíveis de registro estão igualmente previstos de modo taxativo na Lei de Registros Públicos – não se infere das premissas. Desde o plano estritamente lógico-formal não se pode extrair da taxatividade dos direitos reais uma correlata enumeração exaustiva dos atos suscetíveis de registro predial. Apropositam-se a isso alguns tantos fundamentos. Primeiro, o de que o registro imobiliário, como visto, destina-se a acolher títulos não referentes a direitos reais. Segundo, o de que a taxatividade dos direitos reais não implica restrição consequente dos títulos relativos a esses direitos: ter-se-á notado acaso que, na mescla de uma terminologia criticável, o art. 167 da vigente Lei de Registros Públicos, tratando do registro em sentido estrito, não se refere expressamente à propriedade? Mais além: não se diz que espécie de título permitiria o registro – por sinal, declarativo – de aquisição imobiliária por aluvião (arts. 530, II, 536, III, e 538 do CC).

Isso não é nenhuma defectividade da norma registral, mas próprio de um sistema processual *lato sensu*, que, por seu caráter fundamentalmente instrumentário, se proporciona mediante uma formulação de subsídio à realização do direito material. Negar que se possa registrar um título no ofício imobiliário porque não o prevê expressamente inscritível a regula-

29 **Art. 246.** Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de Dezembro de 1973.** Dispõe sobre os Registros Públicos, e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 30 ago. 2024.

tiva específica ou lei extravagante é, em síntese, desprezar caráter instrumental do registro e, no fim e ao cabo, denegar a realização de um direito que, recognoscível na ordem substantiva, não poderia já efetuar-se. Seria, guardadas as disposições, o mesmo que dizer que o locador tem direito a reaver o imóvel de um locatário inadimplente, e negar-lhe toda possibilidade de manejar uma ação de despejo.³⁰

Partindo-se para a ótica do direito ambiental, potencializa-se a necessidade de um intercâmbio de dados, uma vez que relevante parcela das informações cadastrais transcendem a finalidade inicial do cadastro e atingem diretamente a propriedade, restringindo ou criando limitações ao seu pleno exercício. As áreas de preservação permanente são um exemplo clássico de tal afetação, uma vez que limitam diretamente o direito de propriedade, pois não poderão ser exploradas economicamente. O mesmo ocorre com as áreas contaminadas, cuja publicidade por intermédio do fôlio orienta a limitação aplicada ao imóvel.³¹

Ao se dispor de um complexo sistema de registro, em que os assentos são praticados em obediência aos princípios informadores da atividade, opera-se uma perfeita identificação e especialização do imóvel sob o qual recaem os gravames, a ponto de que as informações assentadas sejam confiáveis e possuam relevância jurídica.³²

2. A PUBLICIDADE REGISTRAL E PROTEÇÃO AMBIENTAL: INTEGRAÇÃO DE DADOS E TRANSPARÊNCIA

O registrador imobiliário, ao desempenhar o importante papel de guardião jurídico da propriedade privada, bem como garantidor mediato das liberdades concretas do povo, inclusive frente ao Estado, exerce uma função social essencialmente vocacionada à segurança jurídica, denominada por Monasterio Galli como Magistratura da Paz Social.³³

Por intermédio deste relevante predicado, tem o poder de conduzir e tutelar ao ordenamento jurídico recursos mais eficientes que a magistratura

30 DIP, Ricardo. São taxativos os atos registráveis? In: **Revista de Direito Imobiliário**. n.47. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 36.

31 MELO, Marcelo Augusto Santana de. O meio ambiente e o registro de imóveis. In: PALACIOS CRIADO, Francisco de Asís; MELO, Marcelo Augusto Santana de; JACÓMINO, Sérgio. **Registro de imóveis e meio ambiente**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 37.

32 MELO, Marcelo Augusto Santana de. O meio ambiente e o registro de imóveis. In: **Revista de Direito Imobiliário**. n.57. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, p. 115.

33 DIP, Ricardo. **Sobre a função social do Registro de Imóveis**. Disponível em: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/006-dip-funcao-social-do-registrador.pdf>> Acesso em 30 de ago. 2024.

judicial, uma vez que possui a oportunidade de aplicar as leis e a administração da justiça no cotidiano da vida do Direito, ou seja, no momento em que as relações se operam, em tempo de ajustá-las e mantê-las constituídas. Para tanto, ao desempenhar sua missão, conta com meios que não o dispõem o judicial, podendo convalescer relações viciadas e infortunadas.³⁴

A prevenção jurídica, por sua vez, destaca-se como um instrumento essencial na promoção da segurança jurídica para os indivíduos. Com o avanço do Direito, essa função vem ganhando crescente relevância, uma vez que o registrador, ao exercer seu papel qualificador, assegura o acesso público e a cognoscibilidade coletiva dos atos jurídicos que envolvem o imóvel. Assim, o registrador se consolida como um verdadeiro agente preventivo, garantindo a regularidade das relações jurídicas de forma antecipada e contribuindo diretamente para a estabilidade e a pacificação social.

Noutro viés, prospera igualmente em nosso cenário jurídico a ideia de que ao registrador igualmente incumbe a tarefa de auxiliar no desenvolvimento urbanístico, social e ambiental por intermédio de seus múltiplos atributos, sendo que no plano do ambiente, floresce em solo fértil a ideia de concentrar em seus assentos as informações necessárias a franquear suporte para atuação protetora em diversas frentes.

Nos pensamentos de Miguel Ayuso³⁵, extraídos da obra *Las murallas de la ciudad: temas del pensamiento tradicional hispano*, o filósofo político espanhol retrata a defesa da comunidade humana em confronto com os que a querem destruir. A muralha não só representa o aspecto físico, mas exerce igualmente outras funções, como social, econômica, militar, mostrando-se necessária para o homem, para a família, para a sociedade, uma vez que toda morada está ameaçada e necessita de proteção.

Advertências nesse sentido foram proferidas por Saint-Exupéry em sua obra *Cidadela*.

[...] que el hombre es en todo semejante a la ciudadela. Destruye los muros para asegurarse la libertad; pero ya es sólo una fortaleza desmantelada, y abierta a las estrellas. Entonces comienza la angustia de no ser. Que haga su verdad del olor del sarmiento que se enrama o de la oveja que

34 CASTÁN TOBAÑES, José. *Función Notarial y Elaboración Notarial des Derecho*. Madrid: Instituto Editorial Reus, 1946, p. 141.

35 AYUSO, Miguel. *Las Murallas de la Ciudad: Temas del Pensamiento Tradicional Hispano*. Buenos Aires: Ethos, 2011, p. 239.

debe esquilar. La verdad se cava como un pozo.³⁶

Em tempos de novos rumos o compromisso dos registradores com o bem comum prevalece, mantendo as muralhas espiritualizadas erigidas. Superando as fronteiras da mera utilidade econômica da publicidade jurídica e revitaliza-se como uma consciência social por meio de seus fólhos conserva e efetiva, com a observância de seus princípios basilares, a publicidade jurídica e concretiza a paz social.

Hodiernamente, ao fólho real compete a função substituinte das antigas muralhas, que guardavam as propriedades privadas e protegiam as cidades. Além disso, é fonte de colheita e expressão máxima da consciência individual e política da territorialidade, constituindo não apenas um símbolo, mas forma de efetivação progressiva das demarcações possessórias e dominiais, proporcionando a paz comunitária.³⁷

Seus objetivos são atingidos pelo desenvolvimento de meios que possibilitam uma difusão coletiva das informações armazenadas. Na era do conhecimento, das novas tecnologias, em tempos em que o dinamismo nas relações vigora, supre a necessidade de se ter acesso a informações precisas, objetivas e fidedignas. Porém, possui disposição para ir além do que inicialmente se propõe. Sua tábua registral comporta assentos por muitos ignorados, capazes de prevenir e precaver situações a tal ponto a minimizar custos e torná-las ainda reversíveis, como no plano ambiental.

Nas lições de Balbino filho, a publicidade de informações seguras é a alma do registro de imóveis. É por seu intermédio que o legislador oportuniza ao povo o conhecimento de tudo que lhe interessa, envolvendo determinados atos, deixando-o a par de todo o movimento de pessoas e bens.³⁸

Por meio da publicidade, dá-se conhecimento coletivo a um fato. Especificamente aos direitos reais, é essencial seu conhecimento por terceiros, para que operem todos os seus efeitos. Desta feita, a publicidade jurídica consiste em franquear acesso a determinadas informações por quem a ela demonstrar interesse.

No se puede alegar ignorancia, aunque el conocimiento no haya tenido lugar, ya que existe, en todo caso, la posibilidad de conocer el contenido del Registro. Esta cognoscibilidad o posibilidad de conocer se dirige fun-

36 SAINT-EXUPERY, Antoine. **Ciudadela**. Traduzido por Hellen Ferro. Barcelona: Alba, 2017, p.8.

37 DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis: princípios**. Tomo III. São Paulo: Editorial Lepando, 2019, p. 189.

38 BALBINO FILHO. Nicolau. **Registro de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012, p 42.

damentalmente a terceros. Esto se explica porque las situaciones jurídicas objeto de publicidad son situaciones de transcendencia real, es decir, erga omnes, y si esto es así, ha de existir esa posibilidad de conocimiento por parte de todos aquellos a quienes puede afectar el derecho real.³⁹

Porém, não só aos direitos reais se oportuniza o conhecimento pelas linhas da tábua registral. A Carta Magna, ao conferir a todos o direito à saúde, educação, cultura e ao meio ambiente, também inseriu tais direitos na categoria de interesse geral. Por conseguinte, um sistema registral baseado no fólho real, com vigor de difundir informações relativas a múltiplas frentes, milita em favor dos preceitos constitucionais.

O ofício imobiliário retrata fatos do cotidiano das relações jurídicas, constituindo uma necessidade de todos os tempos, sendo que suas informações interessam diretamente a integralidade da sociedade, tendo em vista que por seu intermédio são possíveis serem comprovados fatos com as mais variadas naturezas e objetivos. Seu feito mais imediato está em tutelar todos os fatos que lhe são inscritos, conservando informações.

En sentido restringido, el vocablo “registro” es usado para señalar o referir a la oficina en donde se hacen constar debidamente ciertos hechos o acontecimientos que, voluntaria o involuntariamente, acaecen en la vida diaria de relación, y que producen, como resultado, la adquisición, modificación, permutación o extinción de derechos y obligaciones.⁴⁰

Por constituir um direito difuso e coletivo, as matérias ambientais devem ser franqueadas a todo aquele que lhe demonstre interesse, de forma irrestrita e ilimitada. O meio ambiente é de quem busca, deseja ou quer informação, ao mesmo tempo em que igualmente pertence a quem se mantém apático, inerte, ou não pediu para ser informado.⁴¹

Assim como no registro de imóveis, as informações ambientais podem ser acessadas sem a necessidade de comprovação de interesse por parte de quem as solicita. Nesse sentido, é vantajoso que estejam disponíveis nas serventias extrajudiciais com atribuição de registro de propriedade, pois, ao serem averbadas, passam a gozar de fé pública. Dessa forma, são disseminadas de maneira confiável, por meio de certidões, acessível a qualquer interessado.

39 GARCIA GARCIA, Jose Manuel. **Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario**. Tomo I. Madrid: Civitas, 1988, p. 44.

40 NERY, Argentino. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**. 6. v. Buenos Aires: Depalma, 1980, p. 1.

41 MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito à informação e meio ambiente**. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 94.

O acesso tabular se concretiza por ato de averbação, com fulcro no rol do artigo 167, II e em consonância com o artigo 246, ambos da Lei de Registros Públicos, e possibilita que informações ambientais que se demonstrem relevantes ingressem na matrícula, produzindo a publicidade-notícia.

[...] Com base no art. 246 da Lei 6.015/1973, a averbação dos passivos ambientais deve ser difundida, inclusive na esfera de atuação do Ministério Público, respeitados os demais princípios que regem o sistema registral e sempre tendo como norte o princípio da informação ambiental. [...] O art. 217 da Lei 6.015/1973 autoriza qualquer pessoa interessada a provocar a averbação, sendo que ao Ministério Público, como órgão legitimado à tutela dos interesses difusos e coletivos, também é conferida tal faculdade quando presente o interesse público na averbação de circunstâncias subjetivas ou objetivas que influenciem a propriedade imobiliária. [...] O rol dos atos passíveis de ingresso no registro de imóveis através da averbação é meramente exemplificativo, conforme se conclui pela simples leitura do art. 167, c/c o art. 246, ambos da Lei 6.015/1973, sendo que, quanto maior a concentração de informações no registro de imóveis, maior será a proteção dos terceiros interessados e do meio ambiente.⁴²

Nesse cenário, o entendimento jurisprudencial tem evoluído no sentido de reforçar a importância dos registros públicos como instrumentos de divulgação de informações ambientais. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixou a tese de que o regime registral brasileiro admite a averbação de informações facultativas de interesse ao imóvel, incluindo aquelas de natureza ambiental. Essa posição jurisprudencial reconhece a relevância de incluir dados ambientais nos registros imobiliários, ampliando a transparência e permitindo que todas as partes interessadas — desde gestores públicos até cidadãos — tenham acesso a informações cruciais para a preservação do meio ambiente e para a tomada de decisões fundamentadas e responsáveis.⁴³

Forma-se assim uma integração em prol do ambiente, uma vez que a informação concentrada na matrícula, publicizada para quem possua interesse, estabelece como pilar a ideia da prevenção e precaução ambiental, propiciando a participação de todos os protagonistas, ou seja, a coletividade, disponibilizando conhecimento para uma adequada gestão ambiental,

42 STIFELMAN, Anelise Grehs. O registro de imóveis e a tutela do meio ambiente. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 69, p. 337–350, jul./dez. 2010.

43 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp. 1857098-MS**. 2020. Disponível em: < https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=147334375®istro_numero=202000064028&publicacao_data=20220315&peticao_numero=2022001J2026>. Acesso em: 30 de ago. 2024.

dos recursos naturais disponíveis e do ecossistema. E assim também da sua fiscalização, porque possibilita a identificação e minimização dos impactos das atividades do homem sobre o meio. A aplicação de uma vigilância coletiva potencializa a prevenção e a precaução ambiental, assim como o controle integral da contaminação.

Ao encontro do pensamento conservacionista, a conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento, ocorrida na cidade do Rio de Janeiro em 1992 resultou em uma série de documentos formais sobre o ambiente. Dentre eles, dois trazem orientações importantes sobre o trato que as nações devem dar às informações ambientais e a facilitação de seu acesso aos cidadãos.

O primeiro, Declaração do Rio, composto por 27 princípios que devem ser implantados pelos Estados para garantia da integridade da vida no planeta e objetiva a cooperação mútua entre todos os atores, possui foco em uma parceria global. Desta feita, busca fomentar e assegurar a participação dos cidadãos nos processos decisórios em matéria ambiental e, para tanto, conclui ser vital a adequada informação. Assim, prevê no Princípio 10 acerca da necessidade que as autoridades públicas têm de informar de modo eficiente cada indivíduo sobre os assuntos relativos ao meio ambiente.

A melhor forma de tratar as questões ambientais é assegurar a participação de todos os cidadãos interessados ao nível conveniente. Ao nível nacional, cada pessoa terá acesso adequado às informações relativas ao ambiente detidas pelas autoridades, incluindo informações sobre produtos e actividades perigosas nas suas comunidades, e a oportunidade de participar em processos de tomada de decisão. Os Estados deverão facilitar e incentivar a sensibilização e participação do público, disponibilizando amplamente as informações. O acesso efectivo aos processos judiciais e administrativos, incluindo os de recuperação e de reparação, deve ser garantido.⁴⁴

Por sua vez, a Agenda 21 Global, possui como um de seus preceitos o dever dos países e das organizações internacionais de reverem e fortalecerem os sistemas de serviços de informação.

Os países e as organizações internacionais devem rever e fortalecer os sistemas e serviços de informação em setores relacionados com o desenvolvimento sustentável nos planos local, provincial, nacional e interna-

44 ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração do sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento**. Rio de Janeiro, 1992. Disponível em: <http://www.meioambiente.pr.gov.br/arquivos/File/agenda21/Declaracao_Rio_Meio_Ambiente_Desenvolvimento.pdf>. Acesso em: 30 de ago. 2024.

cional. Deve-se dar ênfase especial à transformação da informação existente em formas mais úteis para a tomada de decisões e em orientá-la para diferentes grupos de usuários. Devem-se estabelecer ou fortalecer mecanismos para converter as avaliações científicas e sócio-econômicas em informação adequada para o planejamento e a informação pública. Devem-se utilizar formatos eletrônicos e não-eletrônicos.⁴⁵

O acesso à informação ambiental no Brasil não foi uma novidade trazida pela Conferência. A Lei 6.938, de 31 de agosto de 1981, que tratou da Política Nacional do Meio Ambiente já tratava em seu artigo 4º, V sobre a divulgação de dados e informações ambientais.⁴⁶

Por constituir um elemento essencial do exercício pleno da democracia participativa ecológica, o acesso à informação ambiental constitui um dos pilares da participação pública, atingindo o patamar de direito fundamental⁴⁷, contemplado na Carta Magna de 1988 em seu artigo 5º, XIV e XXXIII⁴⁸, relacionando o acesso à informação à própria liberdade do indivíduo.

Ratificando o previsto na Lei Maior brasileira, e como reflexos da Conferência das Nações Unidas de 1992, a Lei 10.650, de 16 de abril de 2003 trata de forma mais objetiva o acesso público aos dados e informações existentes nos órgãos e entidades integrantes do Sisnama, impondo que os órgãos e entidades da Administração Pública, direta, indireta e fundacional que lhe integram, permitam o acesso público aos documentos, expedientes e processos administrativos que tratem de matéria ambiental, além de fornecer todas as informações ambientais que estejam sob sua guarda.⁴⁹

45 ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Agenda 21**. Rio de Janeiro, 1992. Disponível em: < http://www.mma.gov.br/estruturas/agenda21/_arquivos/cap40.pdf>. Acesso em: 30 de ago. 2024.

46 Art 4º–A Política Nacional do Meio Ambiente visarà: [...] V–à difusão de tecnologias de manejo do meio ambiente, à divulgação de dados e informações ambientais e à formação de uma consciência pública sobre a necessidade de preservação da qualidade ambiental e do equilíbrio ecológico; BRASIL. **Lei n. 6.938, de 31 de Agosto de 1981**. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm>. Acesso em: 30 ago. 2024.

47 SARLET, Ingo Wolfgang. FENSTERSEIFER, Tiago. **Direito Constitucional Ambiental**: constituição, direitos fundamentais e proteção do ambiente. 4. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 353.

48 rt. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XIV–é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional; [...] XXXIII–todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado; BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 30 ago. 2024.

49 BRASIL, **Lei 10.650, de 16 de abril de 2003**. Dispõe sobre o acesso público aos dados e informações existentes nos órgãos e entidades integrantes do Sisnama. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2003/L10.650.htm>. Acesso em: 30 ago. 2024.

No plano internacional, um dos mais importantes documentos no trato da informação ambiental é o Convênio de Aarhus, elaborado na 4ª Conferência Interministerial da Comissão Econômica da ONU para a Europa, e que entrou em vigor em 30 de outubro de 2001. Muito embora difundido pelo nome da cidade dinamarquesa sede da conferência, foi originariamente denominada de Convenção sobre Acesso à Informação, Participação Pública em Processos Decisórios e Acesso à Justiça em Temas Ambientais, e abordou em seu artigo segundo a definição de informação.

3. Por “información(es) sobre el medio ambiente” se entiende toda información, disponible en forma escrita, visual, oral o electrónica o en cualquier otro soporte material y que se refiera a:

a) el estado de los elementos del medio ambiente tales como el aire, la atmósfera, el agua, el suelo, las tierras, el paisaje y los parajes naturales, la diversidad biológica y sus componentes, incluidos los organismos genéticamente modificados, y la interacción entre estos elementos;

b) factores tales como las sustancias, la energía, el ruido y las radiaciones y las actividades o medidas, en particular las medidas administrativas, los acuerdos relativos al medio ambiente, las políticas, leyes, planes y programas que tengan o puedan tener efectos sobre los elementos del medio ambiente a que hace referencia el apartado 1 anterior sobre el análisis de costos-beneficios y otros análisis e hipótesis económicos utilizados en la toma de decisiones en materia medioambiental;

c) el estado de la salud, la seguridad y las condiciones de vida de los seres humanos, así como el estado de los emplazamientos culturales y de las construcciones en la medida en que sean o puedan ser alterados por el estado de los elementos del medio ambiente o, a través de estos elementos, por los factores, actividades o medidas a que hace referencia la letra b) anterior.⁵⁰

A Convenção de Aarhus, juntamente com a Diretiva 90/313/CEE do Conselho⁵¹, datada de 07 de junho de 1990, influenciaram em escala global os modelos para legitimar e facilitar o acesso do cidadão às informações ambientais produzidas pelos diferentes órgãos da Administração Pública e potencializaram o papel da sociedade civil na proteção do meio ambiente.

50 UNIÃO EUROPÉIA. **Convenio sobre el acceso a la información, la participación del público en la toma de decisiones y el acceso a la justicia en materia de medio ambiente – Declaraciones. Aarhus, 1998. Disponível em:** <[https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex:22005A0517\(01\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex:22005A0517(01))>. Acesso em: 30 de ago. 2024.

51 Primeira norma no plano internacional a abordar o direito à informação ambiental. CONSELHO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS. **Directiva 90/313/CEE do Conselho, de 7 de Junho de 1990, relativa à liberdade de acesso à informação em matéria de ambiente. Disponível em:** <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A31990L0313>>. Acesso em: 30 de ago. 2024.

A sociedade se desenvolve quando as barreiras do que está obscuro se rompem e o direito à informação prospera. É dever do Estado, em observância ao princípio da informação, eliminar os segredos públicos e conduzir ao conhecimento coletivo o que é afeto ao ambiente.

[...] o direito à informação constitui um indicador significativo dos avanços em direção a uma democracia participativa: oponível ao Estado, comprova a adoção do princípio da publicidade dos atos administrativos; sob o ponto de vista cidadão, é instrumento de controle social do poder e pressuposto da participação popular., na medida em que o habilita a interferir efetivamente nas decisões governamentais; e se analisado em conjunto com a liberdade de imprensa e o banimento da censura, também funciona como instrumento de controle social do poder.⁵²

Um conhecimento social das matérias relativa ao ambiente é imperativo não apenas em função da crescente sensibilidade com o meio, mas igualmente direcionado ao desenvolvimento normativo.⁵³ Quanto maior a difusão das características, fragilidades, potencialidades, vulnerabilidades e singularidades do conjunto de bens ambientais, mais significativa será a conservação dos recursos naturais.⁵⁴

O dito popular “informação é poder” não é vão e adequa-se perfeitamente ao pensamento social voltado à conservação do meio, pois quem conhece sabe das virtudes, debilidades, fortalezas e possui uma referência para o desenvolvimento de seus pontos vulneráveis. No plano ambiental o acesso à informação tem papel preponderante no avanço da proteção dos recursos naturais, haja vista a natureza coletiva do direito a um ambiente adequado e equilibrado e a responsabilidade comum em sua proteção, sendo imprescindível a gnose das áreas vulneráveis pois se demonstra de difícil reparação a degradação consolidada.

O fornecimento de conhecimentos de fatos ambientais implica efeitos positivos claros, e atua em múltiplas frentes, como a formação de uma consciência social e educação coletiva acerca de problemas ambientais; a habilitação dos cidadãos para que desempenhem uma efetiva participação nas questões ambientais, propicia a operacionalização dos instrumentos buro-

52 GRAF, Ana Cláudia Bento. O direito à informação ambiental. In: FREITAS, Vladimir Passos de (Org.). **Direito ambiental em evolução**. 1. v. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2002, p. 13-14.

53 RAZQUÍN LIZARRAGA, José Antonio; RUIZ DE APOCADA ESPINOSA, ÁNGEL. **Información, participación y justicia en materia de medio ambiente**: comentario sistemático a la Ley 27/2006, de 18 de julio. Pamplona: Aranzadi, 2007, p. 181.

54 JAQUENOD DE ZOGON, Silvia. **Derecho ambiental**: información-investigación. Madrid: Editorial Dykinson, 1997, p. 40.

cráticos em favor do cumprimento das normas ambientais.⁵⁵

Contudo, para a devida promoção da participação ambiental através da informação, é indispensável que ela se apresente de forma adequada, para que assim o receptor possa receber e compreender os dados de tal forma que se tornem úteis para a conservação do ambiente e propiciem uma mudança de atitude no trato com os recursos naturais.⁵⁶

Nesse contexto, o registro de imóveis surge como um agente estratégico na disseminação dessas informações. Conforme apontado por Antonio Giner:

[...]o Cartório de Registro de Imóveis pode ser utilizado como meio para obter e difundir informação ambiental. Os prováveis eventos nos quais poderá ser utilizado não têm limitação nenhuma. De fato, poderão ser utilizados em tudo aquilo que os poderes públicos com competência ambiental julguem oportuno.⁵⁷

Ao integrar dados ambientais nos registros imobiliários, tais como áreas de preservação, zonas de risco e restrições ambientais, cria-se um canal de comunicação eficiente entre o Estado, os cidadãos e o mercado imobiliário. Essa integração não apenas promove maior transparência, mas também fortalece a responsabilidade compartilhada na gestão dos recursos naturais.

Além disso, ao vincular o conhecimento ambiental diretamente aos imóveis, o Registro de Imóveis assume um papel crucial na prevenção de danos ambientais, uma vez que potenciais compradores, investidores e gestores públicos passam a ter acesso a informações vitais para a tomada de decisões informadas. Assim, o Registro de Imóveis torna-se não apenas um depositário de direitos reais, mas também um veículo essencial para a proteção ambiental, contribuindo para a construção de uma sociedade mais consciente e comprometida com a sustentabilidade.

Essa proposta de utilização dos registros imobiliários como difusores de informação ambiental alinha-se à necessidade crescente de mecanismos que promovam a educação ambiental e a participação ativa da sociedade na preservação dos ecossistemas. Quanto mais acessíveis e compreensíveis

55 RAZQUÍN LIZARRAGA, José Antonio; RUIZ DE APOCADA ESPINOSA, ÁNGEL. **Información, participación y justicia en materia de medio ambiente**: comentario sistemático a la Ley 27/2006, de 18 de julio. Pamplona: Aranzadi, 2007, p. 168.

56 JAQUENOD DE ZOGON, Silvia. **Derecho ambiental**: información-investigación. Madrid: Editorial Dykinson, 1997, p. 42.

57 GINER, Antonio. O registro de imóveis e a informação ambiental. Revista de Direito Imobiliário, v. 57, p. 171-182, jul./dez. 2004.

forem as informações ambientais, maiores serão as chances de que os indivíduos e as comunidades atuem de maneira proativa na defesa do meio ambiente, garantindo, assim, o equilíbrio e a saúde do planeta para as gerações futuras.

Não há que se duvidar da necessidade do direito à informação para a realização de um Estado Democrático de Direito. Retrato de tal afirmação é o esforço que as nações vêm desempenhando para adotá-la. Contudo, a efetivação dessa informação é um problema a ser enfrentado. O grande desafio que se estabelece é a sua instrumentalização, para que se possa efetivamente ser utilizada como ferramenta de participação popular nas decisões governamentais e no controle social do Estado.⁵⁸

Tendo em vista que o acesso à informação ambiental possui como consequência o pleno exercício do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, a publicidade registral se demonstra pronta para atender o direito da sociedade de ter acesso eficaz acerca da incidência de gravames ambientais que recaiam sobre o imóvel. A informação disponibilizada na matrícula, além de ser objetiva atende igualmente o aspecto da tempestividade, que para ser adequadamente utilizada, deve ser rápida e de fácil disposição. Desta feita, por mais que a lei seja instrumento de publicidade ou que o cadastro se demonstre vigoroso, a concentração de dados na matrícula do imóvel otimiza tempo, reduz custos e facilita o acesso para que se tomem as medidas no momento em que se demonstrem necessárias.⁵⁹

É certo que muitas das restrições administrativas já possuem publicidade proveniente da norma que as constituiu ou por intermédio de cadastro administrativo, a exemplo do Cadastro Ambiental Rural. Contudo, são informações dispersas, não sendo hábito do homem médio sua busca. Com efeito, a publicidade decorrente dos registros imobiliários se demonstra de grande eficiência para propiciar e facilitar conhecimento de restrições ou fatos relacionados ao imóvel, a todo aquele que assim necessite.

O conteúdo ambiental deve ser propagado, caso contrário consistirá em apenas letra morta. Afrânio de Carvalho, quando da entrada em vigor da Constituição Federal de 1988, já tecia fortes críticas acerca da prodigali-

58 GRAF, Ana Cláudia Bento. O direito à informação ambiental. In: FREITAS, Vladimir Passos de (Org.). **Direito ambiental em evolução**. 1. v. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2002, p. 14.

59 PASSARELI, Luciano Lopes. O meio ambiente urbano e o Registro de Imóveis. In: PALACIOS CRIADO, Francisco de Asís; MELO, Marcelo Augusto Santana de; JACOMINO, Sérgio. **Registro de imóveis e meio ambiente**. São Paulo: Saraiva, 2010, p.210.

dade imposta pelo constituinte nos artigos da Carta Magna que, tendentes à proteção do meio, não correspondiam àqueles que se preocupavam com a conservação do ambiente.

O novo figurino constitucional, tão vistoso e cintilante, lembra mais que qualquer outro texto, a observação decerto irônica, de Machado de Assis em *Dom Casmurro*, segundo a qual as nossas leis são belas, belíssimas, no dizer superlativo do agregado amante da linguagem grandiloquente. Efetivamente, são belas, belíssimas, mas apenas isso, e nada mais, porque raramente são cumpridas.⁶⁰

A conscientização ambiental de um povo se inicia pelo acesso à informação que lhe é disponibilizada, sendo imperativo que se opere, quando viável, de forma irrestrita e com a maior abrangência possível. A compreensão da necessidade de um ambiente conservado e equilibrado não denota passividade, mas um engajamento. Por meio do conhecimento sobre as características, fragilidades e particularidades dos bens ambientais, torna-se possível adotar os mecanismos de proteção necessários para preservar o meio ambiente.

CONCLUSÃO

Formado no seio do registro imobiliário, instituto que dentre seus encargos e objetivos possui a função vital de sujeitar a propriedade de determinado imóvel à difusão coletiva, o princípio da publicidade reveste o direito fundamental à propriedade com um manto protetivo, revelando-lhe ambiente jurídico e permitindo que terceiros o conheçam através de atos jurídicos encadeados, os quais são tutelados pela serventia competente e praticados à margem dos fólhos reais.⁶¹

Inicialmente concebido sob a ótica do sistema registral francês, evoluiu sob forte influência do sistema germânico, percebendo características de um registro de direitos, denotado na fé pública; na concentração dos atos afetos ao imóvel; na necessidade da inscrição dos atos para que operem efeitos perante terceiros; na perfeita caracterização do bem e das pessoas que lhe são relacionadas; na observância da legalidade dos assentos tabulares e principalmente na publicidade e segurança jurídica.

Sob o fólho real se desenvolve o registro de imóveis, franqueando a

60 CARVALHO, Afrânio. As matas e o registro de imóveis. In: **Revista de Direito Imobiliário**. n. 26. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990, p. 33-34.

61 BELLEY, Thomaz. **Da documentação imobiliária**. 3. ed. São Paulo: Thomaz Belley, 1960, p.175.

qualquer interessado o histórico do bem que lhe serve como objeto, propagando ao conhecimento da coletividade suas restrições, características ou qualquer outra informação que se demonstre relevante e que a ele seja afeta.

Os atos jurídicos albergados tabularmente são submetidos ao conhecimento comum, sujeitando-se previamente ao assento a um rigoroso procedimento de qualificação formal e material, capaz de atribuir-lhe autenticidade, eficácia e segurança jurídica para uma adequada publicidade, garantindo um tráfego de informações efetivo e fidedigno à realidade, evitando ou mitigando litígios.

O conhecimento da propriedade é de interesse coletivo, não apenas para respeitar bem alheio, mas milita igualmente em favor da ordem pública, objetivando a segurança do direito geral. Por meio dessa cognição, opera-se firmeza às aquisições, facilitando o fluxo imobiliário e proporcionando a seu titular as vantagens provenientes da certeza de seu domínio.⁶²

Porém, muito embora vocacionada à segurança jurídica e a redução de litígios no tráfego imobiliário, demonstra-se uma engrenagem pronta e capacitada para absorver os anseios da propagação da informação ambiental através da riqueza normativa adjetiva que lhe rodeia.

Instrumentalizada por meio de averbação, o efeito da publicidade ambiental no álbum imobiliário possui natureza de publicidade-notícia, e possui como objetivo centralizar as informações provenientes dos múltiplos cadastros existentes na esfera da Administração Pública, concretizando e potencializando a publicidade já conferida por outros meios, não possuindo uma carga constitutiva de direitos.

Em um cenário dinâmico, em que a precisão e objetividade das informações é fundamental, a matrícula está apta a absorver e centralizar o conhecimento ambiental com vocação de abrigo, propiciando por meio da união da publicidade e da concentração registral elementos de informação ambiental, tendentes a uma tutela coletiva.

BIBLIOGRAFIA

ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, José A. **Derecho inmobiliario registral**. 3. ed. Pamplona, 2010.

AYUSO, Miguel. **Las Murallas de la Ciudad**: Temas del Pensamiento Tradicional Hispano. Buenos Aires: Ethos, 2011.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Averbações e cancelamentos no registro de imóveis**: doutrina e prática. 3.

62 GARCIA, Lysippo. **A transcrição**. Rio de Janeiro: Livraria do Globo, 1922, p. 25-26.

- ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- BALBINO FILHO. Nicolau. **Registro de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012.
- BATALHA, W. de Souza *Apud* LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. 2. v. 6. ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1996.
- BELLEY. Thomaz. **Da documentação imobiliária**. 3. dd. São Paulo: Thomaz Belley, 1960.
- BEVILAQUA. Clovis. **Direito das coisas**. 2. v. 3. Ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1951.
- BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- BRASIL, **Lei 10.650, de 16 de abril de 2003**. Dispõe sobre o acesso público aos dados e informações existentes nos órgãos e entidades integrantes do Sisnama. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2003/L10.650.htm>. Acesso em: 30 ago. 2024.
- BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de Dezembro de 1973**. Dispõe sobre os Registros Públicos, e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 30 ago. 2024.
- BRASIL. **Lei n. 6.938, de 31 de Agosto de 1981**. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm>. Acesso em: 30 ago. 2024.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp. 1857098-MS**. 2020. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=147334375®istro_numero=202000064028&publicacao_data=20220315&peticao_numero=2022001J2026>. Acesso em: 30 de ago. 2024.
- CARVALHO, Afrânio. As matas e o registro de imóveis. In: **Revista de Direito Imobiliário**. n. 26. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990.
- CARVALHO. Afranio. **Registro de imóveis**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.
- CASTÁN TOBAÑES, José. **Función Notarial y Elaboración Notarial des Derecho**. Madrid: Instituto Editorial Reus, 1946.
- CONSELHO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS. **Directiva 90/313/CEE do Conselho, de 7 de Junho de 1990, relativa à liberdade de acesso à informação em matéria de ambiente**. Disponível em: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A31990L0313>>. Acesso em: 30 de ago. 2024.
- CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. Buenos Aires: Astrea, 1994.
- DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis: princípios**. Tomo III. São Paulo: Editorial Lepando, 2019.
- DIP, Ricardo. São taxativos os atos registráveis? In: **Revista de Direito Imobiliário**. n.47. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.
- DIP, Ricardo. **Sobre a função social do Registro de Imóveis**. Disponível em: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/006-dip-funcao-social-do-registrador.pdf>> Acesso em 30 de ago. 2024.
- ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria**. Disponível em: <<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>>. Acesso em: 30 ago. 2024.
- GARCIA GARCIA, Jose Manuel. **Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario**. Tomo I. Madrid: Civitas, 1988, p. 44.
- GINER, Antonio. O registro de imóveis e a informação ambiental. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 57, p. 171–182, jul./dez. 2004.
- GRAF, Ana Cláudia Bento. O direito à informação ambiental. In: FREITAS, Vladimir Passos de (Org.). **Direito ambiental em evolução**. 1. v. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2002.
- JAQUENOD DE ZSOOGON, Silvia. **Derecho ambiental: información-investigación**. Madrid: Editorial Dykinson, 1997.
- MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito à informação e meio ambiente**. São Paulo: Malheiros, 2006.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. O meio ambiente e o registro de imóveis. *In*: PALACIOS CRIADO, Francisco de Asís; MELO, Marcelo Augusto Santana de; JACOMINO, Sérgio. **Registro de imóveis e meio ambiente**. São Paulo: Saraiva, 2010.

NERY, Argentino. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**. 6. v. Buenos Aires: Depalma, 1980.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração do sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento**. Rio de Janeiro, 1992. Disponível em: < http://www.meioambiente.pr.gov.br/arquivos/File/agenda21/Declaracao_Rio_Meio_Ambiente_Developolvimento.pdf>. Acesso em: 30 de ago. 2024.

PASSARELLI, Luciano Lopes. O meio ambiente urbano e o Registro de Imóveis. *In*: PALACIOS CRIADO, Francisco de Asís; MELO, Marcelo Augusto Santana de; JACOMINO, Sérgio. **Registro de imóveis e meio ambiente**. São Paulo: Saraiva, 2010.

RAZQUÍN LIZARRAGA, José Antonio; RUIZ DE APOCADA ESPINOSA, ÁNGEL. **Información, participación y justicia em matéria de médio ambiente**: comentário sistemático a la Ley 27/2006, de 18 de julio. Pamplona: Aranzadi, 2007.

RAZQUÍN LIZARRAGA, José Antonio; RUIZ DE APOCADA ESPINOSA, ÁNGEL. **Información, participación y justicia em matéria de médio ambiente**: comentário sistemático a la Ley 27/2006, de 18 de julio. Pamplona: Aranzadi, 2007.

ROCA SASTRE, Ramon Maria. *Apud* FERNÁNDEZ GARCIA, José Francisco. **Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación**. Madrid, n. 9, 2002.

SAINT-EXUPERY, Antoine. **Ciudadela**. Traduzido por Hellen Ferro. Barcelona: Alba, 2017.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. **A transmissão dos imóveis nas incorporações de sociedades anônimas**. 148 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Faculdade Milton Campos, Belo Horizonte, 2009.

SARLET, Ingo Wolfgang. FENSTERSEIFER, Tiago. **Direito Constitucional Ambiental**: constituição, direitos fundamentais e proteção do ambiente. 4. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I**: parte geral. São Paulo: Saraiva, 2018.

SOUZA NETO, José Soriano. **Publicidade material do registro imobiliário**: efeitos da transcrição. Recife: Graf. d'A Tribuna, 1940.

STIFELMAN, Anelise Grehs. **O registro de imóveis e a tutela do meio ambiente**. Revista de Direito Imobiliário, v. 69, p. 337–350, jul./dez. 2010.

UNIÃO EUROPÉIA. **Convenio sobre el acceso a la información, la participación del público en la toma de decisiones y el acceso a la justicia en materia de medio ambiente – Declaraciones**. Aarhus, 1998. Disponível em: <[https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex:22005A0517\(01\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex:22005A0517(01))>. Acesso em: 30 de ago. 2024.

FUNÇÃO SOCIAL DO NOTÁRIO, A DESBUROCRATIZAÇÃO DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E O SERVIÇO EXTRAJUDICIAL COMO PARTE INTEGRANTE DA ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA

Otávio Guilherme Margarida¹

INTRODUÇÃO

O direito notarial pode ser considerado o conjunto de leis, normas, resoluções e provimentos, que regulam a atividade do notário. Em decorrência da atuação desse profissional garante-se a segurança da prova e o direito das partes, perpetuando o ato no tempo.

A atividade notarial é marcada profundamente em sua essência por princípios característicos e pertinentes ao seu exercício, de forma a certificar a eficácia dos instrumentos que são lavrados e a contribuir para a harmonia e paz social. Trazendo relevante impacto no meio social de forma a contribuir para a sociedade, as instituições e a ordem pública.

No Brasil, o profissional que atua na área notarial desempenha a função imparcial de assessorar os negócios, interpretando a vontade das partes e as adequando aos protocolos legais por meio de ferramentas jurídicas por ele conduzidas, atribuindo a estes atos autenticidade por meio da fé pública. O notário é responsável pela guarda de todo acervo que lhe é delegado.

Estão presentes no exercício da atividade notarial elementos que garantem a autenticidade, segurança, eficácia e publicidade dos atos jurídicos por ele praticados.

Atualmente, com a evolução da sociedade e o surgimento de novas tecnologias, disposições normativas, documentos digitais, desjudicializa-

1 Bacharel em Direito pela Fundação Universidade Regional de Blumenau – FURB, e especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Artur Thomas – FAA. Atuou como escrevente juramentado no 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Blumenau/SC, entre 1991 e 1995 e, posteriormente, em janeiro de 2000, como Tabelião Substituto, onde atuou até ser aprovado em Concurso Público de Provas e Títulos realizado pelo TJSC, tomando posse em 2004 como Tabelião Titular do 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Mafra/SC. No ano de 2010, mediante novo Concurso Público realizado pelo TJSC, foi aprovado no concurso de remoção para ocupar a titularidade do 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Palhoça/SC. Desde então atua como tabelião no referido cartório. Presidente da Anoreg-SC/Sinoreg-SC. E-mail: otavio@margarida.not.br.

ção de institutos, somados ao clamor pela desburocratização de procedimentos, percebe-se a necessidade de utilização de modernos conceitos e valores em prol da realização célere e eficaz dos atos praticados por esses profissionais, sem que com isso se perca a segurança jurídica e a confiança neles depositadas.

Dessa maneira, pode-se afirmar que a atividade passa por inúmeras transformações, seja na renovação de serviços e institutos historicamente conhecidos, como na adequação, implantação, assessoramento e auxílio jurídico de recentes atribuições concedidas a esses profissionais por meio de inovações legislativas, que serão brevemente analisadas.

Um importante ponto a ser mencionado é o nível de satisfação dos usuários para com as atividades exercidas pelos notários, que estão entre as instituições mais bem avaliadas no país, demonstrando a credibilidade e a qualidade da atuação destes profissionais que exercem relevante função social.

Esse cenário se traduz no esforço da atividade em aprimorar o sistema extrajudicial e no perfil constitucional que ela ostenta por meio da gestão privada, a responsabilidade pessoal dos titulares e a fiscalização pelo Poder Judiciário.

Por essas razões, importante o debate sobre a função social do notário e a desburocratização dos serviços notariais, haja vista a multiplicidade de atos e serviços de natureza não contenciosa que são atribuídas a estes profissionais em benefício da sociedade, absorvendo muitas das demandas que na maioria das vezes sobrecarregam o Poder Judiciário, em especial pela atuação eficaz e célere destes profissionais, que contribuem para a estabilidade financeira e a conseqüente ordem econômica, evidenciando sua importância e relevante papel no meio social.

1. FUNÇÃO SOCIAL DO NOTÁRIO

A atividade do notário é uma das mais antigas profissões de que se tem conhecimento. A origem da mesma, em seus primórdios, demonstra o caráter eminentemente social do ofício, num primeiro momento dotado de simplicidade, sem as características que se observam nos dias atuais. Conforme assevera Brandelli:

A atividade notarial é atividade pré-jurídica, egressa das necessidades sociais. No mundo prisco, massivamente iletrado, sentiu-se primeiramente a necessidade de que houvesse algum ente, confiável, que pudesse redi-

gir, tomar a termo, os negócios entabulados pelas partes. Surge assim o protótipo do notário, como mero redator dos negócios entabulados pelas partes, com o intuito de perpetuá-los no tempo, facilitando sua prova.²

Dessa maneira com o decorrer da história e principalmente após a chegada da escrita os notários foram ganhando importante destaque para a comunidade, acabando por registrar inúmeros acontecimentos em diferentes épocas e sociedades.

Com isso a atividade notarial e de registro acabou por acumular e criar uma verdadeira biblioteca no tempo, sendo a própria história contada por meio dos documentos que estão sob sua guarda, pois cada escritura, cada registro, traz em seu conteúdo e tem como princípio a perpetuidade no tempo.

O Brasil, diante do contexto histórico de ter sido colonizado por Portugal, herdou não só boa parte da cultura como também os primeiros manuscritos e atuações de notários, que começaram os primeiros registros propriamente ditos com a chegada das primeiras expedições ao nosso país, como destaca Brandelli:

No período histórico em que ocorreram os descobrimentos da América e do Brasil, período de grandes expedições navais, o tabelião acompanhava as navegações, fazendo parte da armada das naves, tendo, pois, papel extremamente relevante no registro dos acontecimentos e até mesmo do registro das formalidades oficiais de posse das terras descobertas.³

Diante deste relato, pode-se afirmar que todos os grandes acontecimentos da humanidade de alguma maneira estão registrados e documentados por esses profissionais.

A atividade notarial da forma como está hoje institucionalizada não teve surgimento por meio de análises ou estudos, mas sim do anseio social, a fim de atender às necessidades da população diante da complexidade com que seus negócios, bens e comércios se desenvolviam. Todo esse processo é observado inclusive nos dias atuais, em que a atividade notarial se amolda às condições e às necessidades impostas pela sociedade, obviamente sem perder sua essência.

No Brasil, a atividade notarial e de registro está prevista legalmente no art. 236 da Constituição Federal, que prevê:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter pri-

2 BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

3 BRANDELLI, 2009.

vado, por delegação do Poder Público.

§1º – Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§2º – Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§3º – O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.⁴

De acordo com o declarado na disposição constitucional, as atividades notariais e de registro são funções públicas, mas exercidas em caráter privado por meio de delegação do Estado. Nas palavras de Loureiro:

No quadro dos sistemas constitucional e infraconstitucional brasileiros, estes profissionais jurídicos desempenham importante papel para a validade, eficácia, segurança e controle dos atos negociais. Tais profissionais do direito são encarregados de conferir maior transparência, estabilidade e confiança a diversos aspectos e situações da vida jurídica dos cidadãos.⁵

A lei mencionada no dispositivo do artigo 236, §1º, da Constituição Federal, que veio a regulamentar a atividade, é a Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, que em seu artigo primeiro prevê alguns princípios fundamentais da atividade notarial e de registro, que são basilares e de suma importância: “Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.⁶

Quanto à garantia da publicidade que é conferida pelos serviços notariais e de registro, se relaciona com a finalidade de tornar acessível a todos os cidadãos os documentos constantes do acervo, se traduz na característica pública do arquivo ao qual o notário está responsável, dessa forma qualquer interessado poderá solicitar certidões dos atos lavrados que estejam sob a responsabilidade do titular.

A garantia da autenticidade significa que os atos por eles lavrados ou

4 BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 29 nov. 2016.

5 LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 6. ed. rev., atual e ampl. São Paulo: Método, 2014.

6 BRASIL. **Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre os serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/cciv il_03/le is/L8935.htm>. Acesso em: 12 dez. 2016.

registrados estão certificados por um testemunho solene de presunção de verdade, esses atos se revestem de forte meio de prova.

A segurança e eficácia são características por meio das quais os detentores dos atos realizados por esses profissionais terão certeza da produção dos efeitos jurídicos neles inseridos e desejados, sendo que estará resguardando o direito ali posto.

No que diz respeito à competência do notário, o artigo 6º da Lei n. 8.935 de 18 de novembro de 1994, define em seus incisos as atribuições deste profissional:

Art. 6º Aos notários compete:

I – formalizar juridicamente a vontade das partes;

II – intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;

III – autenticar fatos.⁷

Quanto à atuação do notário propriamente dita, nas palavras de Ceneviva:

O serviço do tabelião se caracteriza, em seus aspectos principais, como o trabalho de compatibilizar com a lei a declaração desejada pelas partes nos negócios jurídicos de seu interesse. Compatibilização participante e não meramente passiva, pois a declaração emitida e assim transposta para o documento público se destina a retratar o ajuste dos direitos e obrigações afirmados e aceitos pelos intervenientes no ato. O notário é a ponte entre a lei e a declaração, a qual, sob o preceito de que os pactos são obrigatórios, cria a normatividade própria do contrato por instrumento público, determinando os fins visados pelos contratantes.⁸

Dessa forma, se torna claro o relevante papel que tem o notário na vida das pessoas, lavrando instrumentos, assessorando as partes em seus negócios e uma série de garantias que o mesmo oferece, como leciona Rodrigues:

É o notário assessor jurídico imparcial e, por força das circunstâncias, premido pelas peculiaridades inatas à sua atividade profissional, se torna, ainda, confidente e conselheiro das partes interessadas. Como assessor,

7 *Ibid.*

8 CENEVIVA. Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

tem o dever de alertar as partes sobre as consequências jurídicas do ato a ser celebrado, o alcance dele decorrente, os efeitos que produzirá na órbita jurídica, competindo-lhe recomendar, se o caso for, outra solução que, a seu aviso, melhor atenda aos interesses das partes.⁹

O notário ou tabelião moderno deve ser atento para o fato de sempre estar atualizado em sua preparação profissional, aplicando-se pessoalmente e participando das iniciativas de seus órgãos profissionais, podendo dessa maneira melhor servir à sua comunidade.

2. A DESBUROCRATIZAÇÃO DOS SERVIÇOS NOTARIAIS

Nos dias atuais um dos clamores da sociedade mais prementes é pela desburocratização. Isso se percebe em todas as esferas do Estado na atividade notarial, pela própria característica formal e documental, o que não poderia ser diferente.

A burocracia para muitos é a grande vilã do Estado como um todo, pois em determinadas situações acaba por elevar o tempo gasto em procedimentos, o que causa transtornos na vida do cidadão.

O notário por ter sua atuação pautada na legalidade necessita de inovações legislativas para que possa trabalhar em atos e em situações que sejam simplificadas, tendo suas exigências focadas na praticidade.

Dos vários caminhos que podem ser seguidos para que tenhamos uma atividade notarial menos burocrática, um deles é se utilizar dos princípios que norteiam a atividade como base para que se consiga delegar outras funções aos notários. Um dos princípios mais importantes na atuação do notário é o princípio da fé pública, bem traduzido nas palavras de Rezende:

Como depositários da fé pública, os notários exercem uma função que não pode quedar-se alheia aos preceitos de liberdade, justiça, segurança jurídica, igualdade e demais valores institucionalizados. Dentre as exigências que a sociedade impõe, tanto no momento da criação de uma norma ou à validação de atos jurídicos, como em seu desenvolvimento e aplicação, sobressai, como se afirmou, a segurança jurídica. Essa aspiração constitui-se num dos fundamentos da forma das normas quanto às ações individuais visando uma legalidade perante os cartórios, cujos pressupostos, requisitos e efeitos tendem, entre outros fins, à garantia e

9 RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Tratado de registros públicos e direito notarial*. São Paulo: Atlas, 2014.

à certeza dessas relações. O fundamento da existência da fé pública encontra-se na vida social, que requer estabilidade em suas relações, para que venham alcançar a evidência e permanência legais.¹⁰

Nesse sentido, em razão do notário ser detentor de fé pública, fornecendo segurança jurídica à sociedade, o mesmo pode receber atribuições que hoje são de exclusividade do Poder Judiciário. Dessa forma a desjudicialização de procedimentos vem sendo uma das principais formas de desburocratização dos serviços notariais. Nas palavras de Norma Marques:

O termo desjudicialização diz respeito à propriedade de facultar às partes comporem seus conflitos fora da esfera judicial, desde que sejam juridicamente capazes e que tenham por objeto direitos disponíveis, na busca de soluções sem a tramitação habitual dos tribunais, considerada morosa. A desjudicialização indica o deslocamento de algumas atividades que eram atribuídas ao Poder Judiciário e, portanto, previstas em lei como de sua exclusiva competência, para o âmbito das serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam realizá-las, por meio de procedimentos administrativos.¹¹

Nesse contexto, o notário, por exercer uma função pública, deve no que couber seguir os princípios da administração pública. No tema em questão, quando se remete à burocracia se aponta a falta de eficiência em determinados procedimentos. Dessa maneira, a busca pela desburocratização necessariamente passa pelo princípio da eficiência, que segundo Hely Lopes Meirelles:

Exige que a atividade administrativa seja exercida com presteza, perfeição e rendimento funcional. É o mais moderno princípio da função administrativa, que já não se contenta em ser desempenhada apenas com legalidade, exigindo resultados positivos para o serviço público e satisfatório atendimento das necessidades da comunidade e de seus membros".¹²

Buscando a eficiência, a Lei n. 11.441 de 04 de janeiro de 2007, em conjunto com a Resolução n. 35 do Conselho Nacional de Justiça, veio realizar uma grande transformação para a atividade notarial, pois inseriu no contexto social a possibilidade de lavratura de inventário, partilha, separação e divórcio por meio de escritura pública. Sobre o tema, vejamos

10 REZENDE, Afonso Celso Furtado de. **Tabelionato de notas e o notário perfeito**. 6. ed. Campinas, SP: Millennium Editora, 2010

11 MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à Justiça**. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XVII, n. 123, abr. 2014. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14638&resta_caderno=21>. Acesso em: 12 dez. 2016.

12 MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 36. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

as palavras de Norma Marques:

Nessa trilha, como importante exemplo da desjudicialização, a Lei n° 11.441/2007 que, sem a necessidade da intervenção judicial, possibilita a lavratura de escritura pública, nos cartórios e tabelionatos, para os casos de inventário, partilha, separação e divórcio, diante da ausência de conflito e de partes menores ou incapazes. A referida escritura torna-se documento hábil para a averbação da mudança do estado civil e para a transferência da propriedade dos bens partilhados.¹³

Recentemente com a substituição do Código de Processo Civil, por meio da Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015, outros procedimentos foram acolhidos como, por exemplo, a usucapião administrativa, que é realizada a partir de uma ata notarial.

De maneira a efetivar toda essa base teórico-jurídica e de forma a estar fornecendo um serviço adequado e compatível com as novas tendências eletrônicas, também como um exemplo de desburocratização e simplificação do acesso às informações pelo cidadão, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento n. 18, de 28 de agosto de 2012, que teve como objetivo dispor sobre a instituição e funcionamento da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC, está sob responsabilidade do Colégio Notarial do Brasil.

Outra mudança legislativa que trouxe inúmeros benefícios para a sociedade foi a adesão do Brasil à convenção da apostila de Haia, onde basicamente os notários conferem validade internacional a documentos que podem ser apresentados nos países que já aderiram à convenção.

Estas iniciativas são fundamentais para que todo o processo de desburocratização da atividade notarial possa dar soluções ao cidadão, para que tenha os seus direitos e interesses tutelados da forma mais rápida e eficaz possível.

De maneira alguma as inovações legislativas tem o condão de afastar do Poder Judiciário as prerrogativas que lhes são inerentes, mas sim, a atividade notarial tem todas as condições legais e estruturais para se colocar no auxílio e cooperação dos procedimentos jurisdicionais e assim fazer com que atos e procedimentos possam ser realizados na esfera extrajudicial por meio do notário, quando as partes assim acordarem, e quando não houver interesse de menores.

13 MARQUES, 2014.

3. O SERVIÇO EXTRAJUDICIAL COMO PARTE INTEGRANTE DA ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA

O titular de cartório extrajudicial é considerado pela doutrina administrativa um particular em colaboração com a Administração, um profissional autônomo que exerce de forma privada o serviço público (extrajudicial) que lhe é delegado pelo Poder Judiciário Estadual. A propósito:

Trata-se de particular em colaboração ao Estado “categoria de agentes composta por sujeitos que, sem perderem sua qualidade de particulares – portanto, de pessoas alheias à intimidade do aparelho estatal (com exceção única dos recrutados para o serviço militar) –, exercem função pública, ainda que em caráter episódico. (...) concessionários e permissionários de serviços públicos, bem como os delegados de função ou ofício público, quais os titulares de serventias da Justiça não oficializadas, como é o caso dos notários, ex vi do art. 236 da Constituição” e bem assim outros sujeitos que praticam, com o reconhecimento do Poder Público, certos atos dotados de força jurídica oficial, como ocorre com os direitos de Faculdades particulares reconhecidas.¹⁴

Assim, por imperativo constitucional (art. 236), a prestação do serviço notarial e registral é descentralizada e dá-se na modalidade de delegação de função pública, porquanto o Estado mantém a titularidade, mas, necessariamente, tem que repassar/delegar a outrem a execução do serviço público.

Ainda que o delegatário – no caso, o cartorário titular – seja considerado pela doutrina administrativista como um particular em colaboração com a Administração, à semelhança dos concessionários e permissionários de serviço públicos, sua atuação dispõe de íntima interação com o Poder Judiciário, o que não ocorre com as outras formas de descentralização – que são promovidas pelo Poder Executivo.

Na dicção da Lei Federal n. 8.935/94, o Poder Judiciário Estadual exerce os poderes de polícia, disciplinar e regulamentar da atividade extrajudicial.

O Código de Divisão e Organização Judiciárias do Estado de Santa Catarina inclui o sistema notarial e registral como serviço auxiliar do Poder Judiciário. Isso, por si só, já seria o bastante para enquadrar o serviço extrajudicial na engrenagem da administração da justiça.

A atividade desempenhada pelas serventias vai muito mais além. Cada

14 BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. *Curso de direito administrativo*. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 248-249.

vez mais os cartórios extrajudiciais inserem-se no conceito contemporâneo de administração da justiça ao se afirmarem como núcleo de soluções de conflitos, tutelando direitos, promovendo a pacificação social e outorgando segurança jurídica com rapidez e eficiência.

Apesar do silêncio doutrinário e acadêmico, as serventias compõem o sistema de justiça multiportas. Com a constante evolução legislativa, o serviço extrajudicial vem deixando de ser um meio atípico para se consolidar como meio típico de resolução de conflitos.

O espaço inicialmente reservado à jurisdição voluntária pela Lei n. 11.441/2007 – separação, divórcio e inventário e partilha consensuais – amplia-se para matérias de jurisdição contenciosa (*v. g.*: usucapião e adjudicação compulsória).

O Conselho Nacional de Justiça, órgão de centralidade e governança no planejamento da atividade jurisdicional, tem incutido novas práticas na gestão da administração da justiça, fundadas sobre os eixos da:

- a) inovação (Resolução n. 395/2021/CNJ);
- b) eficiência (Portaria n. 140/2019/CNJ);
- c) desburocratização (Portaria n. 193/2019/CNJ);
- d) racionalidade do acervo judicial (Resolução n. 352/2020/CNJ).

A Resolução n. 352/2020/CNJ, ao definir a Estratégia Nacional do Poder Judiciário para o sexênio 2021-2026, fixou os macrodesafios do Poder Judiciário. Dentre eles, está a agilidade e produtividade na prestação jurisdicional, com menção expressa à eficiência dos serviços extrajudiciais:

A institucionalização de boas práticas é, portanto, tema recorrente no Conselho Nacional de Justiça.

A Resolução n. 395/2021/CNJ instituiu a Política de Gestão da Inovação no âmbito do Poder Judiciário, com claro viés de se repensar e se desgarrar das práticas tradicionais:

Art. 2º Para fins desta Resolução, considera-se inovação a implementação de ideias que criam uma forma de atuação e geram valor para o Poder Judiciário, seja por meio de novos produtos, serviços, processos de trabalho, ou uma maneira diferente e eficaz de solucionar problemas complexos encontrados no desenvolvimento das atividades que lhe são afetas.

Parágrafo único. Considera-se prototipagem a realização de experimentos e testes para avaliação prévia do impacto da implantação de determi-

nado produto, serviço ou processo de trabalho.¹⁵

As auspiciosas medidas do Conselho Nacional de Justiça estão brilhantemente examinadas em lapidar análise da lavra de Fredie Didier Júnior:

A RenovaJud possui um enorme potencial. Sua colaboração com as escolas do Poder Judiciário e das demais instituições do sistema de justiça (como a OAB, o Ministério Público, a Defensoria Pública e as Advocacias Públicas) e com a academia será decisiva para a superação de uma das limitações históricas no ensino jurídico (sob as perspectivas da formação inicial e da formação continuada): o estudo sobre o saber fazer de forma dispersa e fragmentada, restrita aos integrantes das respectivas carreiras ou órgãos. O baixo grau de divulgação e de sistematização de iniciativas inovadoras e a frequente ausência de diálogo entre instituições leva à constatação da existência de iniciativas que são simplesmente desconhecidas pela maioria dos operadores do Direito ou que são sucessivamente ‘redescobertas,’ sem o aproveitamento das experiências amadurecidas em outras localidades”.¹⁶

Por tudo isso, seria equivocado afirmar que o sistema de justiça brasileiro simplesmente tolera a adoção de práticas inovadoras; ele, na verdade, as estimula. Mais ainda: supõe que serão adotadas pelos operadores do Direito e oferece o fundamento normativo para tanto. Não há dúvidas: no atual cenário normativo, o Judiciário, historicamente identificado como o mais tradicional dos Poderes, é também convidado à criatividade, à inovação, à experimentação e à colaboração, inclusive com instituições, pessoas e órgãos externos aos seus quadros, para o desenvolvimento de boas práticas, categoria prevista expressamente na Resolução n. 395/2020 (art. 3º, IV)

(...) “O grau máximo de institucionalização de uma boa prática ocorre por meio da sua incorporação formal como política da administração da justiça (ainda que de adoção facultativa, de acordo com as circunstâncias do caso ou do perfil de casos), por meio, por exemplo, da legislação ou de resoluções do CNJ.

(...) As boas práticas na administração da justiça, compreendidas sinteticamente como ações e comportamentos (no âmbito processual ou administrativo) ou arranjos institucionais direcionados ao aperfeiçoamento da prestação jurisdicional e dos demais serviços da justiça, devem compor o

15 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Resolução n.395, de 7 de junho de 2021.** Institui a Política de Gestão da Inovação no âmbito do Poder Judiciário. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/files/original-1259312021060960c0bb3333a4f.pdf>>. Acesso em: 05 ago. 2024.

16 DIDIER JR., Fredie; FERNANDEZ, Leandro. Introdução ao estudo das boas práticas na administração da justiça: a relevância dogmática da inovação. **Revista do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro**, n. 84, abr./jun., p. 39-69, 2022.

objeto de reflexão da doutrina processualista. Seu estudo sistemático oferece a proveitosa oportunidade de convergência entre a teoria e a prática para a construção de soluções processuais criativas.¹⁷

O ordenamento brasileiro não apenas admite o desenvolvimento de boas práticas, mas as supõe como uma necessidade de adaptação do processo e do próprio sistema de justiça para a adequada solução dos conflitos, constatação ainda mais evidente com a edição da Resolução n. 395/2020 do Conselho Nacional de Justiça, que consagrou a inovação como categoria integrante do regime jurídico de organização e funcionamento do Poder Judiciário. A possibilidade de experimentação na administração da justiça é uma característica do ordenamento brasileiro, embora ainda sejam pouco explorados os seus potenciais e limites dogmáticos.

E o exemplo recente – dos mais paradigmáticos – das boas práticas no âmbito da administração da justiça foi a extinção de execuções fiscais de baixo valor e o estímulo às vias extrajudiciais (em especial: o protesto de Certidão de Dívida Ativa – CDA) como medidas salutares à recuperação do crédito e também à utilização com temperança da jurisdição (Resolução n. 547/2024/CNJ).

A Lei n. 11.441/07 serviu como divisor de águas para se repensar o monopólio do Poder Judiciário sobre determinadas matérias.

A velocidade dos negócios não é a mesma da resposta do Judiciário aos litígios que lhe são submetidos. O mundo dos negócios lida com dinamismo, oportunidades, exíguos prazos e tomadas rápidas de decisões. O Judiciário apresenta características quase antagônicas, inerentes a seu papel institucional e prudencial, além de conviver com volume processual invencível.

Diante deste hiato, o legislador buscou uma opção intermediária: abrir mão de parcela de atos, procedimentos e processos até então sob o exclusivo talante do serviço judicial e transferi-los ao serviço extrajudicial (leia-se: cartórios).

A fórmula viabilizou-se devido a, principalmente, 3 fatores:

- a) a fiscalização do serviço cartorário exercida pelo Poder Judiciário;
- b) a eficiência dos cartórios perante o curto prazo para a prática de atos;
- c) a manutenção de um rito formal por profissionais do direito, à medida que a burocracia é, sim, expressão de segurança jurídica.

As separações, os divórcios e os inventários adquiriram novos ritmos

17 CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Resolução n.395, de 7 de junho de 2021.**

com a opção pela via extrajudicial. Juntamente com o advogado de presença indispensável para representar as partes, os cartórios facilitam ao máximo a conclusão dos atos com a obtenção de certidões, a geração de guias de pagamento de impostos, e o envio periódico de laudos com apontamento dos documentos faltantes do checklist.

A agilidade na lavratura de escrituras de separação, de divórcio e de inventário e partilha confere rápida disponibilidade aos bens, propicia acesso ao crédito, estimula a circulação de riquezas e exorta o empreendedorismo, em afinada sintonia aos preceitos da Lei de Liberdade Econômica (Lei n. 13.874/19).

Em caráter inovador, o Código de Normas da Corregedoria Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, por inexistir qualquer risco de prejuízo, permite a realização da escritura pública de inventário e partilha com herdeiros incapazes, desde que a partilha seja igualitária e com mesma fração ideal sobre todos os bens integrantes do *monte-mor* (art. 1.230).

De acordo o adágio popular cunhado por Benjamin Franklin, “tempo é dinheiro”, tem-se notado que as partes e seus advogados valorizam cada vez mais a simplificação, a desburocratização e a celeridade para se alcançar um mesmo fim.

A Lei n. 11.441/07 tornou-se um *leading case* e fez a todos enxergar que o serviço extrajudicial é um importante braço de apoio do judiciário.

O sucesso da iniciativa, em vigor há 17 anos, estimulou o legislador a espriar a desjudicialização para outras áreas da atividade extrajudicial.

No contexto da contemporânea tendência de desjudicialização, existe uma gama de atos e procedimentos que podem ser realizados tanto no cartório como perante o Poder Judiciário, por exemplo: alteração imotivada do prenome, usucapião, adjudicação compulsória, busca e apreensão de veículos em alienação fiduciária, audiência de mediação e conciliação, extração de cartas de sentença e formais de partilha.

Merece também destaque o ato de transmissão da propriedade pelo inventariante. É da cultura brasileira certo relaxamento com a regularização patrimonial. Muitas negociações não avançam nem mesmo para a formalização por escritura pública, reservando-se a antigos “contratos de gaveta” de papeis amarelados.

Não raro, o vendedor vem a falecer e seus herdeiros têm pleno conhe-

cimento de que determinado bem restou negociado há muito. Nesses casos, é do interesse tanto do comprador quanto dos herdeiros do vendedor (que não pretendem pagar o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD, sobre aquele bem) regularizar a situação jurídica do bem.

O Código de Normas, sopesando o expressivo número de casos afins, trouxe criteriosa regra autorizativa para a lavratura da escritura de transmissão do bem mediante assinatura do inventariante, dispensando a persecução de alvará judicial ou de outras medidas típicas da jurisdição (art. 1.202, CNCGFE).¹⁸

A “extrajudicialização” ou “cartorialização” não se resume apenas à extensão de atos do Poder Judiciário ao serviço extrajudicial. Outros Poderes, a exemplo do Executivo, também resolveram compartilhar parcela de atos típicos aos cartórios, *v.g.*: confecção de carteira de identidade, registro de transferência de veículos, anotação de restrição de circulação e de venda de veículos em débito nos contratos de alienação fiduciária.

A ata notarial é grande exemplo da importância do serviço extrajudicial para o bom andamento do processo judicial, em especial da instrução processual.

A ata notarial não recebeu qualquer referência do Código de Processo Civil de 1973, tampouco do Código Civil de 2002. Por outro lado, o Código de Processo Civil de 2015 reservou seção própria a este instrumento no capítulo das provas e o Projeto de Lei de revisão do Código Civil igualmente contempla menção expressa a este valioso meio probatório.

Além de facilitar a obtenção de provas, que em ambientes virtuais podem ser rapidamente apagadas ou alteradas, os fatos reportados na ata notarial dispõem de presunção de veracidade e são aptos a suprimir, por exemplo, a necessidade de audiência de justificação prévia em ações possessórias e até mesmo a propositura de ação cautelar de antecipação da produção de prova.

A ata notarial, portanto, está em fina sintonia com o princípio da duração razoável do processo.

Outro exemplo emblemático do bom funcionamento do serviço extrajudicial está na execução dos créditos decorrentes do contrato de alienação

18 **Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial.** Disponível em: <https://www.tj.sc.jus.br/documents/815612/19065765/C%C3%B3digo_NormasEXTRAJUD_Atualizado_Provimento13_2024_.pdf/68bcc563-479d-6715-d013-5120c8979dd1?t=1714650492529>. Acesso em 06 ago. 2024.

fiduciária de bem imóvel. Todo o procedimento transcorre junto ao Cartório de Imóveis, iniciando-se com a provocação feita pelo credor fiduciário, a notificação do devedor para purga da mora, a consolidação da propriedade em nome do credor caso mantido o inadimplemento da dívida e a realização de leilão para venda do bem a terceiro (art. 26 e seguintes da Lei n. 9.514/97).

Apesar da longa vigência da legislação, o STF apenas no ano de 2024, ou seja, 27 anos depois, afirmou a constitucionalidade deste procedimento de execução extrajudicial (Tema 982).

Todo este tempo para apreciação da constitucionalidade – com dezenas de milhares de imóveis leiloados durante o período, quiçá milhões –, por si só, demonstra que a marcha do Poder Judiciário está em absoluto descompasso com a dinâmica das atividades negociais e de recuperação de crédito da sociedade contemporânea da Era Digital (ou Terceira Revolução Industrial).

A “mesma receita” de execução do contrato de alienação fiduciária de bem imóvel foi, recentemente, incorporada à hipoteca, criando a modalidade de hipoteca extrajudicial para desjudicializar a recuperação de crédito, por meio do Marco Legal das Garantias (art. 9º, Lei n. 14.711/2023).

Ao examinar o Tema 1.184, o Supremo Tribunal Federal determinou a extinção de execuções fiscais de pequeno valor e a adoção de medidas de natureza extrajudicial, notadamente o prévio protesto de CDAs como condição de procedibilidade.

Na sequência, a matéria veio a ser regulamentada pelo Conselho Nacional de Justiça, por meio da edição da Resolução n. 547/2024.

Além de tornar imperativo o envio de CDAs aos Tabelionatos de Protesto, o CNJ reconheceu a eficiência dos serviços cartorários ao determinar o compartilhamento de dados dos proprietários de imóveis aos Municípios, com vistas à “atualização cadastral dos contribuintes das Fazendas Municipais” (art. 4º, Resolução n. 547/2024/CNJ).

Como é do conhecimento público, as Fazendas Públicas não dispõem sequer do endereço atualizado e de informações patrimoniais do devedor, dados cruciais que, no mais das vezes, implicam a morosidade e a prescrição intercorrente de executivos fiscais.

Em outras palavras: os cartórios servem também como repositórios de informações atualizadas de endereço e patrimônio, com amplas condições de subsidiar e imprimir ritmo ao andamento de execuções fiscais.

Há, inclusive, Projeto de Lei no Congresso Nacional para franquear ao Tabelião de Protesto o *mínus* de agente da execução, ou seja, o Tabelião de Protesto praticaria os atos materiais típicos do processo executivo (arresto, penhora, expedição de intimações, pesquisa de investigação patrimonial) enquanto o Juiz de Direito atuaria na retaguarda, examinando as defesas do executado e eventuais excessos incorridos pelo Tabelião.

Esse contexto é bastante sintomático acerca do redimensionamento dado aos cartórios. O serviço extrajudicial está gradativamente sendo mais e mais incorporado à administração da justiça e, atualmente, em pesquisas de opinião, situa-se entre as instituições de maior confiabilidade entre os brasileiros.

Em uma visão perspectiva, é possível inferir que a desjudicialização torna-se irreversível, e irá cada vez mais avançar, propiciando uma pacificação social mais célere e efetiva (atividade-fim do Poder Judiciário), por meio de um equivalente jurisdicional: o serviço extrajudicial.

Os cartórios há muito tempo saíram do trabalho artesão, estigmatizado por carimbos e selos de colagem manual.

Além da própria iniciativa dos cartórios de prestarem um serviço de excelência, buscando o reconhecimento da qualidade da atividade mediante certificações por empresas de auditoria externa, o Conselho Nacional de Justiça impõe iterativamente a necessidade de investimentos na estrutura das serventias, em especial em recursos tecnológicos.

Assim, a existência, a otimização e a publicização das Centrais de Atendimento Eletrônico (de atuação remota/não presencial), específicas para cada uma das modalidades do serviço notarial e registral, com a intercomunicação de dados entre todo o país – sem a burocracia de cartas precatórias – , representa a inserção dos cartórios na Era Digital, atendendo à impositiva necessidade de modernização, virtualização, desburocratização e efetividade dos serviços públicos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, percebe-se a importância da função social do notário e por consequência da segurança jurídica que o mesmo fornece à sociedade.

Além disso, o direito notarial objetiva garantir a segurança da prova e o direito das partes, perpetuando o ato no tempo. Com isso, todos os

institutos abordados visam não apenas concretizar os princípios básicos e necessários ao exercício da atividade notarial, mas acima de tudo garantir à sociedade a eficácia dos instrumentos e a contribuir para a harmonia de todo um conjunto jurídico e democrático.

O aprimoramento constante da sociedade é algo indissociável da própria natureza social humana, posto que o homem evolui em todos os aspectos e cada vez de maneira mais rápida.

Confirmando esta tendência, um dos aspectos que merece destaque é o fato de que a sociedade em geral está cada vez mais exigente no que diz respeito a produtos e serviços. Vivemos na era da informação digital, na qual o tempo se torna cada vez mais exíguo diante de tantas opções. Nesta senda, é necessário e fundamental que se almeje um serviço de excelência, eficaz e rápido.

Tal exigência não poderia ser diferente com os serviços notariais e registrais, haja vista que o tabelião e registrador desenvolvem primordial papel na consecução do interesse público, em sintonia com a organização do Estado; eis a razão que sustenta a premissa legal da atividade notarial, e tudo isso com o escopo de garantir autenticidade, publicidade, segurança jurídica, preservação de litígios, dentre outras finalidades.

O extrajudicial caracteriza-se como um setor de eficiência manifesta, feito justamente visando o bem comum e a ordem estatal, refletindo na busca pela maior desburocratização da atividade.

O direito brasileiro precisa de soluções que congreguem práticas modernas, de modo a conseguir o máximo de resultado com o mínimo de esforço. Deve-se buscar a solução que as partes desejem, de maneira rápida e segura, por meio de procedimentos simplificados, sem que se deixe de observar os ditames legais inerentes a cada situação. Por todas as características da profissão, o notário tem um papel fundamental na sociedade, e, como foi demonstrado, pode absorver situações que hoje demoram no Poder Judiciário. Com inovações legislativas e o debate construtivo entre as instituições poderemos ser muito mais práticos e eficazes.

A ampla rede de cartórios no Brasil (capilaridade e acessibilidade) permite que a população tenha acesso facilitado aos serviços extrajudiciais, muitas vezes em locais onde o judiciário está ausente ou tem difícil acesso. Os procedimentos extrajudiciais são, em regra, mais rápidos do que os judiciais. Isso é resultado da simplificação dos trâmites e da possibilidade da

solução de conflitos de forma consensual (desjudicialização), com menos formalidades e exigências processuais, o que tornou os serviços extrajudiciais menos custosos, tanto para estado como para as partes envolvidas, permitindo o desafogamento do sistema judicial, para que Poder Judiciário se concentre em casos complexos ou litigiosos.

A continuidade e expansão desses processos de desburocratização são irreversíveis, uma vez que eles trazem benefícios claros à sociedade, como maior eficiência, economia de tempo e recursos, além de maior acessibilidade e segurança jurídica.

REFERÊNCIAS

- BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. **Curso de direito administrativo**. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.
- BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 29 nov. 2016.
- BRASIL. **Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre os serviços notariais e de registro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm>. Acesso em: 12 dez. 2016.
- CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial**. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/documents/815612/19065765/C%C3%B3digo_NormasEXTRAJUD_Atualizado_Provimento13_2024_.pdf/68bcc563-479d-6715-d013-5120c8979dd1?t=1714650492529>. Acesso em 06 ago. 2024.
- CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Resolução No 395, de 7 de Junho de 2021**. Institui a Política de Gestão da Inovação no âmbito do Poder Judiciário. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/files/original1259312021060960c0bb3333a4f.pdf>>. Acesso em: 05 ago. 2024.
- DIDIER JR., Fredie; FERNANDEZ, Leandro. Introdução ao estudo das boas práticas na administração da justiça: a relevância dogmática da inovação. **Revista do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro**, n. 84, abr./jun., p. 39-69, 2022.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 6. ed. rev., atual e ampl. São Paulo: Método, 2014.
- MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à Justiça**. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XVII, n. 123, abril de 2014. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14638&revista_caderno=21>. Acesso em: 12 dez. 2016.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 36. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.
- REZENDE, Afonso Celso Furtado de. **Tabelionato de notas e o notário perfeito**. 6. ed. Campinas, SP: Millennium Editora, 2010.
- RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Tratado de registros públicos e direito notarial**. São Paulo: Atlas, 2014.

COPEX: INTERFACE ENTRE AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS E O PODER JUDICIÁRIO DE SANTA CATARINA

Gustavo Soares de Souza Lima¹

Lucas Paes Koch²

A dinâmica contemporânea do direito, marcada por uma acelerada transformação social, econômica e tecnológica, impõe novos desafios à administração da justiça, impelindo o sistema jurídico a uma constante evolução. Neste cenário, a relação entre as serventias extrajudiciais e o Poder Judiciário, consolidada sobre fundamentos legais e históricos, enfrenta o imperativo da adaptação.

As demandas provenientes da pós-modernidade exigem novas soluções para o direito, com uma prestação de serviço que combine eficiência e celeridade, mas que ao mesmo tempo preserve a tradição da segurança jurídica nas relações privadas. Os notários e registrados trafegam neste ambiente como agentes de uma evolução necessária, não apenas pelo registro e autenticação de atos e fatos jurídicos, mas também como poderosos mediadores na prevenção de litígios.

Neste sentido, estabeleceu-se no Brasil um movimento de extrajudicialização, com contornos mais vigorosos após a Lei 9.514/97, o qual valoriza a atuação extrajudicial como via de decompressão dos tribunais, incentivando sua intercessão com as serventias como forma de propiciar um serviço de justiça mais célere e efetivo. Essa interdependência, refletida em iniciativas conjuntas e na atribuição de novas competências conferidas pelo legislador, abre espaço para uma reconfiguração da dinâmica do direito,

1 Titular do 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos da Comarca de Tubarão/SC. Presidente do Instituto de Estudos de Protestos de Títulos do Brasil – Seção Santa Catarina – IEPTB/SC. Membro Titular de Protesto do COPEX, biênio 2023-2025

2 Doutorando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí, com dupla titulação com a Universidade de Perugia, Itália. Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí, com dupla titulação com a Universidade de Alicante, Espanha. Pós-Graduado em Direito Processual Civil e Direito Notarial e Registral. Graduado em Direito pela Universidade do Sul de Santa Catarina. CEO Grupo Roble. Diretor-Geral da Escola de Escreventes da ANOREG/SC. E-mail: lucaskoch@gmail.com.

onde a atuação do notário e do registrador se mostra tão relevante quanto as decisões proferidas pelos tribunais.

Esse novo momento do sistema jurídico impõe a necessidade de um contínuo reexame das funções e interações das instituições, a fim de assegurar uma justiça alinhada às expectativas e necessidades sociais.

São premissas de um sistema jurídico moderno a capacidade de antecipar e resolver conflitos, minimizar burocracias e proporcionar respostas rápidas e acessíveis aos cidadãos. Neste contexto, as serventias extrajudiciais desempenham um papel essencial, pois atuam como um primeiro ponto de contato para uma série de questões legais-fundamentais, que se estendem do registro de nascimento à aquisição da propriedade.

Entretanto, a efetivação de um ambiente preventivo depende intrinsecamente de uma relação sinérgica entre notários e registradores e o Poder Judiciário, influenciada pela qualidade e intensidade de um diálogo institucional eficaz e contínuo, que permita não apenas a troca de informações e experiências, mas também a coordenação de esforços para a implementação de melhorias processuais, adoção de novas tecnologias e atribuição de competência.

Sob esta perspectiva, o diálogo deve transcender a troca de informações ou a coordenação de ações; deve se tornar um meio pelo qual as instituições podem refletir conjuntamente sobre os princípios fundamentais da justiça, os desafios enfrentados pelo sistema jurídico e as possíveis soluções para a crise que atravessa o direito.

Isso implica reconhecer que a busca pela justiça é uma jornada contínua, um processo de aprendizado e desenvolvimento que requer engajamento ativo, reflexão crítica e disposição para visitar e reformular ideias. Esse enfoque não apenas enriquece a interação entre os atores, mas também contribui para a construção de um sistema jurídico mais reflexivo, adaptativo e comprometido com os ideais de justiça e equidade.

Notários e registradores são fundamentais no desenvolvimento de políticas judiciárias, e estão, nos dizeres do Desembargador Artur Jenichen Filho, “predestinados a constituírem mais um pilar da justiça”³. Sua participação ativa no diálogo vocacionado à promoção de reformas legais

3 JENICHEN FILHO, Artur. Discurso de Posse dos Novos Dirigentes do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, Biênio 2024-2026. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=ZyLWfzWMHn4&t=8566s>, tempo 02:02:10. Acessado em 07 de mar. 2024.

e procedimentais enriquece significativamente o processo de tomada de decisão, assegurando que as inovações e ajustes no sistema sejam pragmáticos, bem fundamentados e alinhados com as realidades operacionais.

O diálogo entre o Tribunal de Justiça, em particular com a Corregedoria-Geral, e os notários e registradores catarinenses, representados por suas associações e institutos, tem sido uma marca e uma identidade de nosso Estado. Por meio desse processo de comunicação único, identificam-se problemas, aparam-se arestas, partilham-se experiências e informações e, sobretudo, constroem-se soluções criativas, inovadoras e eficientes.

Esse processo constante, diga-se, teve um passo relevantíssimo na passagem do Des. Dinart Francisco Machado como Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial, entre fevereiro de 2020 a fevereiro de 2022, cuja gestão foi atingida, logo em seu início, pela pandemia da Covid-19. Além dos desafios normais da atividade, enfrentou-se o fechamento das serventias extrajudiciais e a suspensão do atendimento presencial ao público, impostas pelas medidas de distanciamento social adotadas na ocasião.

Mais do que tudo, era necessário reinventar-se!

Por meio do diálogo, assim se fez: as profícuas conversas entre a classe e a Corregedoria desaguaram no histórico Provimento n. 22, de 31 de março de 2020, que dispôs sobre o atendimento ao público e a prática de atos notariais e de registros públicos durante o período de distanciamento social decorrente da pandemia, trazendo em seu bojo a realização eletrônica dos atos notariais e de registros públicos.

Para se ter medida de sua importância, esse provimento, pioneiramente, lançou as bases para a lavratura eletrônica de instrumentos públicos, mediante identificação das partes e coleta da manifestação da vontade dos interessados por videoconferência, modelo em seguida replicado em vários outros Estados, e que acabou se tornando a fundação sobre a qual se erigiu, em grande medida, o e-Notariado, instituído e regulamentado pelo Provimento n. 100, de 26 de maio de 2020, da Corregedoria Nacional da Justiça.

Esse diálogo se ampliou na gestão da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, pelo Des. Rubens Schulz, estendendo-se por outros setores do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, como a Presidência e o Conselho Gestor do Fundo do Reaparelhamento da Justiça, representados por suas

Exas. os Des. João Henrique Blasi e Carlos Alberto Civinski, rendendo importantes frutos, como a reformulação do lançamento e a arrecadação da taxa do FRJ e do selo de fiscalização promovidos pela Lei Complementar n. 807, de 21 de dezembro de 2022, desatando nós que tornavam complexos e burocráticos os atos notariais e de registro público em nosso Estado, assim como sua fiscalização.

Ao lado da reforma do FRJ e do selo, a Lei Complementar n. 807 trouxe ainda uma inovação ímpar ao prever a criação, em seu artigo 24, do Comitê Permanente do Extrajudicial – COPEX, no âmbito da respectiva Corregedoria-Geral. Com isso, institucionaliza-se o diálogo entre a classe e seu órgão censor, e o debate de ideias e proposições doravante encontra foro próprio e permanente, seu nome já indica, dentro da própria estrutura da Corregedoria.

Consoante dispõe a cabeça do artigo 24, o COPEX possui natureza consultiva, devendo se manifestar nos assuntos de repercussão geral, assim considerados aqueles cujos aspectos jurídicos, econômicos, sociais ou políticos afetem os serviços notariais e de registros públicos do Estado de Santa Catarina, plasmando a atuação do extrajudicial como um todo.

Para tanto, o Comitê poderá propor modificações e interpretações das leis e das normas técnicas aplicáveis ao serviço, e sugerir enunciados interpretativos visando a uniformização e a padronização dos procedimentos nas serventias, além de ter a competência para responder às consultas dirigidas à Corregedoria-Geral do Extrajudicial no que tange aos temas que lhe digam respeito (art. 24, *caput* e §1º). E essas manifestações serão vinculantes após referendo do Corregedor, quando, então, serão incorporadas ao arcabouço que rege a atividade.

Quanto à sua formação, o Comitê é integrado por um titular e um suplente representando cada especialidade, ou seja, dos Tabelionatos de Notas, dos Tabelionatos de Protestos de Títulos e outros Documentos de Dívida, dos Registros Cíveis das Pessoas Naturais, dos Registros de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas, e dos Registros de Imóveis (artigo 24, §3º), sob a presidência do Juiz-Corregedor do Núcleo IV, que terá voto de qualidade. Os representantes serão indicados pelo Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de Santa Catarina – ANOREG-SC, e serão designados por ato do Corregedor-Geral para um mandato de dois anos, sendo admitida uma recondução.

A composição atual do Comitê Permanente do Extrajudicial, consti-

tuída pela Portaria n. 36, de 14 de abril de 2023, do Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial, Des. Rubens Schulz, para o biênio 2023-2025, designa os seguintes integrantes:

- **Dr. Maximiliano Losso Bunn** – Presidente;
- **Dr. Aryane Regina da Rosa** – Secretária;
- **Dr. Mauricio Farias Couto** – Assessor Correicional em Cooperação;
- **Dra. Liane Alves Rodrigues** – Membro Titular de Registro Civil de Pessoas Naturais;
- **Dra. Ingrid Brandão Sartor** – Membro Titular de Registro Civil de Pessoas Jurídicas;
- **Dr. Marcelo Rolando Diel** – Membro Titular de Registro de Títulos e Documentos;
- **Dr. Guilherme Gaya** – Membro Titular de Notas;
- **Dr. Gustavo Soares de Souza Lima** – Membro Titular de Protesto;
- **Dr. Eduardo Arruda Schroeder** – Membro Titular de Registro de Imóveis;
- **Dr. Ivan Weise** – Membro Suplente de Registro Civil de Pessoas Naturais;
- **Dra. Daniela Araújo Marcelino** – Membro Suplente de Registro Civil de Pessoas Jurídicas;
- **Dra. Marta Elizabeth Deligdisch** – Membro Suplente de Registro de Títulos e Documentos;
- **Dr. Wolfgang Otavio de Oliveira Duarte Stuhr** – Membro Suplente de Notas;
- **Dr. Otávio Guilherme Margarida** – Membro Suplente de Protestos;
- **Dr. Miguel Angelo Zanini Ortale** – Membro Suplente de Registro de Imóveis.

A regulamentação primária do COPEX foi o Provimento n. 16, de 03 de março de 2023, que incluiu os dispositivos pertinentes no então vigente Código de Normas, e aprovou o regimento interno do Comitê, sendo que sua instalação e primeira sessão ocorreu em 02 de junho do ano de 2023.

Em suas primeiras sessões deliberativas, deu-se início à discussão de relevantes temas para a atividade e em prol da sociedade. O COPEX, por

seu fim, é mais um importante ator nesse processo de colaboração e cooperação entre o Poder Judiciário e as serventias extrajudiciais, e integra um movimento mais amplo que visa desafogar o judiciário, trazendo segurança jurídica, harmonia na atuação de notários e registradores e previsibilidade aos usuários do serviço e ao mercado.

AUTOS N.0002351-04.2023.8.24.0710

Relatora: Dra. Marta Elizabeth Deligdisch

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE NOME E GÊNERO EM REGISTROS E TRANSCRIÇÕES LAVRADOS NO LIVRO “E” DOS OFÍCIOS CIVIS DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS. POSSIBILIDADE. A retificação administrativa do prenome e do gênero, tratada nos artigos 516 usque 523 do Provimento 149/2023 do CNJ e normatizada também no novo Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina – CNCGFESC, a partir do artigo 478, aplica-se aos registros e transcrições lavrados no livro E dos Ofícios Civis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do procedimento Extrajudicial/Procedimento Administrativo (Genérico) n. 0002351-04.2023.8.24.0710, requerido pela Officer Soft Soluções para Cartórios:

ACORDA o Comitê Permanente do Extrajudicial – COPEX, por votação unânime, conhecer do procedimento e responder à indagação formulada nos seguintes termos:

Não se verifica qualquer óbice à retificação de prenome e gênero, no âmbito do Registro Civil das Pessoas Naturais, em registro: a) de nascimento lavrado no livro A, de filho(a) de brasileiro(a) e/ou de estrangeiro(a); b) de brasileiro(a) nato(a), transcrito no livro E; c) de nascido(a) no estrangeiro, filho(a) de brasileiro(a), ainda que não haja notícia de haver optado pela nacionalidade brasileira, transcrito no livro E; d) de filho(a) de estrangeiro(a) a serviço de seu país, lavrado no livro E; e) de brasileiro(a) naturalizado(a), cuja naturalização esteja registrada no Livro E.

MARTA ELIZABETH DELIGDISCH

RELATORA

RELATÓRIO

Trata-se de questionamento de empresa titular de sistema de automação que atua no âmbito dos Escritórios de Registros Cíveis das Pessoas Naturais no Estado de Santa Catarina, no afã de esclarecer se a retificação de prenome e gênero, normatizada inicialmente pelo Provimento 73/2018/CNJ pode ser efetuada em transcrições de nascimento e/ou casamento lavradas no livro E.

Houve manifestação da ARPEN-SC, compreendida como ratificada pela ANOREG-SC.

Reconhecida a repercussão geral da temática, os autos foram remetidos ao COPEX.

É o resumo do indispensável.

VOTO

A possibilidade de retificação de prenome e gênero foi inaugurada do ponto de vista normativo e em abrangência nacional, pelo Provimento 73/2018 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

Os requisitos e condições para as referidas alterações repetiram-se a partir do artigo 516 usque 523 do Provimento 149/2023 do CNJ1 e normatizados também no novo Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina – CNCGFESC, a partir do artigo 478.

Embora o questionamento que deflagrou este procedimento tenha se restringido às transcrições de nascimento e/ou casamento constantes do livro E, entende-se pertinente ampliar a abrangência da abordagem para esclarecer que no livro E dá-se, entre outros:

a) a transcrição de:

a.1) certidão consular brasileira de nascimento ocorrido no estrangeiro, de filho(a) de brasileiro(a) – artigo 7º, Resolução 155/2012/CNJ;

a.2) certidão estrangeira de nascimento ocorrido no exterior, de filho(a) de brasileiro(a), previamente registrada em Títulos e Documentos, sujeita à opção da nacionalidade brasileira por parte do registrado – artigo 8º, Resolução 155/2012/CNJ;

a.3) certidão consular brasileira de casamento ocorrido no estrangeiro – artigo 13, I, 1ª. parte, Resolução 155/2012/CNJ;

a.4) certidão estrangeira de casamento, desde que algum dos cônjuges

seja brasileiro, mediante prévio registro em Títulos e Documentos – artigo 13, I, in fine, Resolução 155/2012/CNJ;

b) o registro de:

b.1) certificado ou portaria de naturalização publicada no Diário Oficial da União ou outro documento oficial que os substitua – Enunciado 8 da 1ª. Jornada Notarial e Registral do Conselho da Justiça Federal e §7º-A do artigo 518 do Provimento 149/2023/CNJ;

b.2) opção de nacionalidade – artigo 29, VII, Lei 6015/73;

b.3) nascimento no Brasil, de filho(a) de estrangeiros, desde que ao menos um dos genitores esteja a serviço de seu país – artigo 15, Resolução 155/2012/CNJ.

Partindo-se da premissa de que o nome e a imagem autopercebida foram reconhecidos como direitos amparados por normas estrangeiras e nacionais – nesse sentido observem-se os Considerandos do Provimento 73/2018/CNJ –, e face a que a lei do país em que se encontra domiciliada a pessoa, determina as regras sobre o começo, o fim da personalidade e o nome – de acordo com o artigo 7º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – Decreto-Lei nº 4657/42, não se verifica qualquer óbice à retificação de prenome e gênero em:

e) registro de nascimento lavrado no livro A, de filho(a) de brasileiro(a) e/ou de estrangeiro(a);

f) registro de brasileiro(a) nato(a) (hipótese a.1, supra) transcrito no livro E;

g) registro de nascido(a) no estrangeiro, filho(a) de brasileiro(a), ainda que não haja notícia de haver optado pela nacionalidade brasileira (hipótese a.2, supra), transcrito no livro E;

h) registro de filho(a) de estrangeiro(a) a serviço de seu país, lavrado no livro E;

i) registro de brasileiro(a) naturalizado(a), cuja naturalização esteja registrada no Livro E.

Da mesma forma, é possível a retificação dos registros posteriores (casamento, união estável, registros de descendentes), atendidas as especificidades mencionadas no Provimento 149/2023/CNJ, notadamente no artigo 522.

As retificações aqui tratadas poderão ser solicitadas em qualquer Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do país, que o encaminhará ao Ofício de Registro Civil do local do assento a alterar, utilizando-se o mó-

dulo E-Protocolo da Central de Informações de Registro Civil das Pessoas Naturais (CRC).

Quanto aos procedimentos de comunicação das referidas alterações, atente-se para o descrito no artigo 522 do Provimento 149/2023/CNJ e no artigo 56,

§3º da Lei 6015/73, de modo que esses serão os únicos atos que o Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais deverá praticar no afã de comunicar as retificações havidas.

A adequação dos demais documentos será de responsabilidade do interessado (artigo 522, §1º do Provimento 149/2023/CNJ).

É como voto.

AUTOS N.0013399-91.2022.8.24.0710

Relatora: Dra. Marta Elizabeth Deligdisch

HABILITAÇÃO PARA CASAMENTO E REGISTRO DE CASAMENTO. REGULARIDADE MIGRATÓRIA DO ESTRANGEIRO QUE PRETENDA SE CASAR EM TERRITÓRIO NACIONAL. REQUISITO NÃO EXIGIDO EM LEI. Dispensa-se a prova da situação migratória do nubente que pretenda se habilitar e casam em território nacional, face à ausência de previsão legal. DOCUMENTAÇÃO QUE DEVE INSTRUIR HABILITAÇÃO DE CASAMENTO. ARTIGO 1.525 DO CÓDIGO CIVIL. A documentação que deve instruir o procedimento de habilitação para casamento é a mesma, para nubentes brasileiros e estrangeiros. Contudo, poderá o estrangeiro fazer prova de idade, estado civil e filiação nos termos do artigo 292 do Código de Normas do Extrajudicial do Estado de Santa Catarina. A facilitação da prova mencionada no parágrafo único do artigo 292 somente pode ser aplicada aos imigrantes que comprovarem as circunstâncias especificadas na mencionada normativa.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do procedimento Extrajudicial/Ato Normativo, Projeto de Lei ou Decisão Regulamentar n. 0013399-91.2022.8.24.0710, requerido por Oficial de Registros Civis das Pessoas Naturais, do Estado de Santa Catarina, o Comitê Permanente do Extrajudicial – COPEX, ACORDA, por votação unânime, conhecer do procedimento e responder às indagações formuladas nos seguintes termos:

- a) a regularidade migratória do estrangeiro que pretenda contrair matrimônio em território nacional não é requisito para sua habilitação de casamento nem para o registro deste;
- b) para o nacional e o estrangeiro há a necessidade da apresentação da documentação pertinente à habilitação de casamento;
- c) o estrangeiro poderá fazer prova de idade, estado civil e filiação mediante a apresentação de algum dos documentos mencionados no artigo 292 do Código de Normas do Extrajudicial do Estado de Santa Catarina, a saber: I – cédula especial de identidade; ou, II – passaporte;

ou, III – atestado consular; ou, IV – por qualquer documento oficial de acordo com a legislação do país de origem; e, V – certidão de nascimento (se for solteiro) ou casamento (se for divorciado ou viúvo) traduzida e registrada em Ofício de Registro de Títulos e Documentos.

d) o imigrante que se encontra em condição de refugiado, apátrida, asilado ou em acolhimento humanitário, provando tal situação mediante documento expedido pela Polícia Federal ou órgão competente, poderá fazer a prova de sua idade, estado civil e filiação mediante mera declaração testemunhal – parágrafo único do artigo 292 supracitado.

MARTA ELIZABETH DELIGDISCH

Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de questionamento de Oficial de Registros Cíveis das Pessoas Naturais, do Estado de Santa Catarina, no afã de esclarecer a possibilidade de estrangeiro, em situação irregular no Brasil, habilitar-se e firmar casamento em território nacional.

Manifestaram-se a ARPEN-SC, o Sr. Juiz-Corregedor do Extrajudicial, o Ministério da Justiça e Segurança Pública – Polícia Federal, o Ministério Público Federal e a Defensoria-Pública Geral da União.

Reconhecida a repercussão geral da temática, os autos foram remetidos ao COPEX.

É o resumo do indispensável.

VOTO

A situação em análise resume-se a verificar a possibilidade de estrangeiro em situação migratória irregular1solicitar sua habilitação para casamento e contrair núpcias.

Todas as manifestações apresentadas nos autos indicam ser positiva a resposta à indagação proposta, amparada em diversas normativas, a saber: a) o art. 17 da Convenção Americana sobre Direitos Humanos

(CADH) – Pacto de São José da Costa Rica, que em seu parágrafo 2 afirma ser “reconhecido o direito do homem e da mulher de contraírem casamento e de fundarem uma família, se tiverem a idade e as condições para isso exigidas pelas leis internas”; b) o artigo 7º, §1º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB, que determina: “Realizando-se o casamento no Brasil, será aplicada a lei brasileira quanto aos impedimentos dirimentes e às formalidades da celebração”; c) os artigos 1.517 a 1.542 do Código Civil, que estabelecem os requisitos e formalidades para a habilitação e o registro de casamento; d) os artigos 3º e 4º da Lei de Migração – Lei 13.445/2017, que especificam os princípios e diretrizes migratórias, bem como as garantias asseguradas ao estrangeiro em território nacional, dentre as quais o direito à reunião familiar com seu cônjuge, companheiro, filhos, familiares e dependentes.

Destaca-se a manifestação do Ministério da Justiça e Segurança Pública, afirmando que:

“a perspectiva de centralidade dos Direitos Humanos é a diretriz da nova lei, sendo a proteção da família, nas suas variadas configurações, um valor muito caro à legislação migratória [...]. [A previsão da Lei de Migração de] concessão de autorização de residência para a finalidade de reunião familiar [...] demanda a apresentação de certidão de nascimento ou casamento que comprove a relação de parentes, ou ainda documento hábil para comprovação de união estável entre o imigrante e a pessoa chamante (brasileira ou imigrante beneficiário de autorização de residência). Portanto, a legislação atual pressupõe a existência da certidão de nascimento, certidão de casamento, ou documento que comprove a união estável anterior ao pedido de regularização migratória, nos casos de reunião familiar, demonstrando que a regularidade documental poderá ser posterior ao vínculo civil.” (Esclarecimento nosso).

Portanto, a regularidade migratória do estrangeiro que pretenda contrair matrimônio em território nacional não é requisito para sua habilitação de casamento nem para o registro deste.

Registre-se que tanto para o nacional como para o estrangeiro há a necessidade da apresentação da documentação pertinente à habilitação de casamento (artigo 1.525, do Código Civil), destacando-se que o estrangeiro poderá fazer prova de idade, estado civil e filiação mediante a apresentação de algum dos documentos mencionados no artigo 292 do Código de Normas do Extrajudicial do Estado de Santa Catarina, a saber: I – cédula

especial de identidade; ou, II – passaporte; ou, III – atestado consular; ou, IV – por qualquer documento oficial de acordo com a legislação do país de origem; e, V – certidão de nascimento (se for solteiro) ou casamento (se for divorciado ou viúvo) traduzida e registrada em Ofício de Registro de Títulos e Documentos.

Somente o imigrante que se encontrar em condição de refugiado, apátrida, asilado ou em acolhimento humanitário, provando tal situação mediante documento expedido pela Polícia Federal ou órgão competente, poderá fazer a prova de sua idade, estado civil e filiação mediante mera declaração testemunhal – parágrafo único do artigo 292 supracitado.

É como voto.

AUTOS N.0030462-95.2023.8.24.0710

Relator: Dr. Gustavo Soares de Souza Lima

CONSULTA. ISENÇÃO DE EMOLUMENTOS. ESCRITURA PÚBLICA DE CAUÇÃO EM GARANTIA DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. ART. 18, INCISO V, DA LEI Nº 6.766/1979. ATO LAVRADO NO EXCLUSIVO INTERESSE DO PARTICULAR, AINDA QUE REQUERIDO POR MUNICÍPIO OU OUTRO ENTE PÚBLICO. INAPLICABILIDADE DO ART. 7º DA LC Nº 755/2019. A escritura pública de constituição de garantia da execução das obras de infraestrutura do loteamento, prevista no inciso V do artigo 18 da Lei nº 6.766/1979, não está albergada pela isenção de que tratam os incisos I e II do artigo 7º da Lei Complementar Estadual nº 755/2019, pois ela é lavrada no exclusivo interesse do loteador como condição para a viabilização do registro especial do empreendimento e da comercialização dos lotes, de modo que os emolumentos correspondentes, calculados em relação a todos os bens dados em garantia de acordo com a regra do parágrafo único do artigo 42 da referida LCE nº 755/2019 (o valor da dívida, aqui considerado o orçamento das obras, dividido pela quantidade de bens caucionados), deverão ser cobrados por inteiro do loteador, devendo o notário indeferir os pedidos de isenção deste ato que venham a ser formulados pelo Município ou outro ente listado no mencionado artigo 7º.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do procedimento Extrajudicial/Procedimento de Consulta nº 0030462-95.2023.8.24.0710, requerido pelo escrevente substituto do Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Araquari/SC:

O Comitê Permanente do Extrajudicial – COPEX decidiu, por votação unânime, conhecer da consulta formulada e a ela responder no sentido de que a escritura pública de constituição de garantia da execução das obras de infraestrutura do loteamento, prevista no inciso V do artigo 18 da Lei nº 6.766/1979, não está albergada pela isenção de que tratam os incisos I e II do artigo 7º da Lei

Complementar Estadual nº 755/2019, pois ela é lavrada no exclusivo interesse do loteador como condição para a viabilização do registro espe-

cial do empreendimento e da comercialização dos lotes, de modo que os emolumentos correspondentes, calculados em relação a todos os bens dados em garantia de acordo com a regra do parágrafo único do artigo 42 da referida LCE nº 755/2019 (o valor da dívida, aqui considerado o orçamento das obras, dividido pela quantidade de bens caucionados), deverão ser cobrados por inteiro do loteador, devendo o notário indeferir os pedidos de isenção deste ato que venham a ser formulados pelo Município ou outro ente listado no mencionado artigo 7º.

Participaram da votação os membros titulares Liane Alves Rodrigues, Marcelo Rolando Diel, Gustavo Soares de Souza Lima – Relator, Eduardo Arruda Schroeder e Ivan Wiese, e os suplentes Marta Elizabeth Deligdisch, Wolfgang Amadeus Stuhr e Miguel Angelo Zanini Ortale.

GUSTAVO SOARES DE SOUZA LIMA

RELATOR

RELATÓRIO

O escrevente substituto do Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos da Comarca de Araquari/SC requereu “suscitação de dúvida” na qual questiona a incidência da isenção de emolumentos em escrituras públicas de caução hipotecária outorgadas pelo loteador em favor de Município, em garantia da realização das obras de infraestrutura do respectivo empreendimento.

Em apertada síntese, assevera que o ato não seria isento, inclusive de acordo com a Assessoria do Núcleo IV em resposta a uma consulta formulada via CAE, contudo esse entendimento não estaria sendo observado por um dos Tabelionatos de Notas da Comarca de Joinville, situação que estaria refletindo na escolha dos usuários para a realização de seus atos.

O CNB/SC foi instado a se manifestar, sendo então os autos afetados a este COPEX, ante a repercussão geral da matéria.

É o relatório.

VOTO

As hipóteses de isenção do pagamento de emolumentos estão disciplinadas no artigo 7º da Lei Complementar Estadual nº 755, de 23 de dezem-

bro de 2019, com o seguinte teor:

Art. 7º São isentos do pagamento de emolumentos:

I – a União, o Estado de Santa Catarina e seus Municípios;

II – as autarquias federais e as autarquias do Estado de Santa Catarina e dos seus Municípios;

III – as entidades sem fins lucrativos declaradas de utilidade pública por lei do Estado de Santa Catarina ou Ato da Mesa da Assembleia Legislativa;

IV – a pessoa física que declarar hipossuficiência financeira:

a) para celebração de casamento singular ou coletivo; e

b) para valores relativos ao deslocamento do juiz de paz para a celebração do ato;

V – as anotações e comunicações decorrentes de atos gratuitos;

VI – os atos relacionados à aquisição de imóveis ou financiamento com recursos advindos da Companhia de Habitação de Santa Catarina para a construção de imóvel para fins residenciais ou para a instalação de microempresa, de negócio ou de serviço informal, no valor de até R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais);

VII – os assistidos da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina que declararem hipossuficiência financeira; e

VIII – outros atos definidos por lei.

Parágrafo único. Não serão isentos do pagamento de emolumentos os atos solicitados de forma genérica, indiscriminada, não individualizada ou com finalidade de mera atualização cadastral.

Tendo em vista o teor do referido dispositivo, é importante recordar que as isenções constituem modalidade de exclusão do crédito tributário, podendo ser classificadas em subjetivas e objetivas.

As isenções são subjetivas quando concedidas a determinadas pessoas especificadas em lei, ou o benefício é previsto em função de características ou condições pessoais do contribuinte. Exemplo da primeira situação são os incisos I, II e III do artigo 7º transcrito, que tratam da isenção de emolumentos nos atos praticados em favor da União, do Estado de Santa Catarina e de seus Municípios, das respectivas autarquias e também das entidades declaradas de utilidade pública por lei estadual, reconhecidas como tais por Ato da Mesa da Assembleia Legislativa Catarinense.

Vale registrar que a Lei Complementar nº 755/2019 não foi ociosa ao dispor sobre a isenção de emolumentos em favor da União e dos Muni-

cípios catarinenses, pois é cediço que a imunidade recíproca prevista no artigo 150, inciso VI, alínea “a”, da Constituição Federal de 1988 se aplica apenas aos impostos, e aqui se está a tratar de uma taxa[1]⁴, espécie tributária não alcançada por aquela[2]⁵.

De outra banda, as isenções objetivas estão ligadas a elementos outros da respectiva hipótese de incidência tributária, que, sendo verificados, também resultam na exclusão do crédito tributário. Dentre elas, temos exemplificativamente as anotações feitas pelos Ofícios de Registro Civil das Pessoas Naturais decorrentes de atos gratuitos (inciso V), e também aqueles relacionados à aquisição de imóveis com financiamento concedido pela COHAB até determinado valor (inciso VI). Nesses casos, pouco importa a pessoa do requerente do ato notarial ou de registro público, porquanto não haverá cobrança de emolumentos, dada a exclusão do respectivo crédito tributário.

E em nosso sentir, as isenções de natureza subjetiva possuem intrínseca conexão com a condição de contribuinte, definido pelo Código Tributário Nacional como aquele que mantém “[...] *relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador* [...]” do tributo (art. 121, parágrafo único, inciso I), porquanto somente o sujeito passivo da obrigação tributária poderá ser beneficiado pela exclusão. Donde a compreensão dessa modalidade de isenções contempladas do artigo 7º do Regimento (LCE nº 755/2019) demanda igualmente a análise do seu artigo 5º, por força do qual o sujeito passivo dos emolumentos poderá ser dois: o interessado ou o requerente do ato.

Requerente poderá ser qualquer pessoa que, na condição de mero portador, simplesmente leve o documento ou título à serventia, ou, a ela comparecendo, solicite a prática do ato ou de algum serviço. Não raro, ele atua por conta e ordem de terceiros, e para ele são irrelevantes os efeitos e consequências que sua solicitação poderá gerar: mais importante do que o conteúdo da certidão, por exemplo, é o correto cumprimento da tarefa que lhe foi delegada. Não importa qual prova se pretende produzir com determinada autenticação, ou qual direito que um registro ou averbação pretende resguardar, e sim que o documento seja providenciado a contento, conforme as orientações que lhe foram passadas por outrem.

4 STF, Tribunal Pleno, ADI nº 1378-MC, Rel. Min. Celso de Melo, j. 30/11/1995.

5 TF, 1ª Turma, AI nº 458.856-AgRg, Rel. Min. Eros Grau, j. 05/10/2004; STF, 2ª Turma, RE nº 364.202, Rel. Min. Carlos Velloso, j. 05/10/2004.

Ainda assim, a presença desse requerente é fundamental em razão do princípio da rogação que norteia a prática dos atos notariais e de registros públicos, pois sem pedido, e na ausência de determinação legal permitindo ou demandando a atuação de ofício do notário ou registrador, nada se faz nas serventias extrajudiciais. E na condição de solicitante, tanto a pessoa desse requerente quanto o requerimento em si estão intimamente ligados à ocorrência do fato gerador do emolumento, notadamente pelo caráter contra prestacional desse tributo: afinal, é taxa de serviço, cujo fato gerador ocorre pela prestação de serviço público singular e divisível em favor do contribuinte. Vale dizer, é a solicitação que desencadeia a prestação estatal, o serviço notarial e de registro público, dando origem ao dever de se pagar pelo que foi solicitado, na forma previsto pelo regimento de emolumentos.

Contudo, além do requerente, a lei elegeu como contribuinte o interessado no ato notarial e de registro público. Por interessado, deve-se entender, aqui, a pessoa com efetivo interesse jurídico imediato naquele determinado ato notarial ou de registro público, sendo assim tratado porque os efeitos destes repercutirão diretamente na sua esfera de bens, direitos e obrigações, seja positivamente, beneficiando-o, seja negativamente, acarretando-lhe algum prejuízo. Mais do que um mero portador, interessado é quem efetivamente arca com o peso do ato notarial e de registro público, ainda que, por intermédio de outrem, tenha solicitado a sua prática.

Evidentemente, as duas condições poderão coexistir em uma só pessoa, ou seja, o próprio interessado pode requerer pessoalmente o ato.

Essa coincidência, todavia, não afasta a dualidade prevista pelo legislador no artigo 5º da LC nº 755/2019, dualidade esta que assume fundamental importância quando contrastada com as isenções subjetivas contempladas no artigo 7º.

Ora, poderia um Município deixar de gozar da isenção de emolumentos pelo simples fato de pedir que um particular, sem ligação com seus quadros, porte o documento a um ofício de registro para que se pratique uma averbação de interesse daquele? Ou ainda, poderia um Município requerer a isenção de emolumentos para a prática de um ato notarial de interesse exclusivo de um particular, visando, em evidente desvio de finalidade, dispensar o interessado de arcar com os emolumentos devidos por algo que é do seu exclusivo deste, e não do ente público?

A conjugação dos artigos 5º e 7º revela que a titularidade do interesse a ser exercido, assegurado ou preservado pelo ato notarial e de registro público é que se afigura como elemento central para fins de fruição do benefício, e não o ato

de requerer e a condição de requerente que daí decorre. É a existência de interesse que, ao fim e ao cabo, manifesta a relação pessoal e direta com o fato gerador ocorrido (art. 121, parágrafo único, inciso I, do CTN) e torna a pessoa a contribuinte inequívoca dos emolumentos devidos, sendo essa a condição que desencadeia a exclusão do crédito tributário prevista na lei.

Ou por outra, a fruição das isenções subjetivas referidas no artigo 7º da LC nº 755/2019 demanda que o ato atenda a interesse jurídico direto e imediato das pessoas relacionadas no dispositivo, sem o qual não se tem o necessário elemento pessoal exigido para que se tenha a consequente exclusão do crédito tributário, pois, sem ele, o ente sequer será contribuinte. Até porque, convenha-se, não há sentido algum em se excluir o crédito tributário de quem sequer é o seu devedor.

Adicionalmente, cumpre notar que, em matéria de isenção, a lei que a institui deve ser sempre interpretadas literalmente, sem ampliações ou extensões não expressamente contempladas na lei (art. 111, inciso II, do Código Tributário Nacional), e, nesse caso, a interpretação literal, mais assentada com o espírito do artigo 7º, é aquela que exige das pessoas mencionadas no referido dispositivo a condição de sujeitos passivos da respectiva obrigação tributária para se tornarem beneficiários da sua exclusão, sujeição a ser determinada, justamente, por ser tal ente o interessado no ato notarial ou de registro público a ser praticado, pouco importando quem tenha sido o respectivo requerente/solicitante.

É o interesse jurídico que torna o ente público sujeito passivo dos emolumentos e responsável pelo seu pagamento, e é o surgimento dessa obrigação tributária que atrai as isenções subjetivas previstas no artigo 7º em seu favor. Sem esse interesse, tais entes não estão vinculados ao fato gerador, dada a inocorrência do aspecto pessoal da hipótese de incidência tributária da taxa (art. 5º), e a ausência dessa ligação afasta o benefício legal e torna devidos os emolumentos por aquele imediatamente se beneficiou do ato notarial e de registro público realizado, salvo se não for ele próprio também albergado por alguma hipótese de isenção.

Postas essas premissas basilares, o fundamento para o instrumento

cuja cobrança de emolumentos é objeto desta consulta, qual seja, a escritura pública de constituição de garantia hipotecária, repousa no inciso V do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com redação dada pela Lei nº 14.118, 12 de janeiro de 2021, nos seguintes termos:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I – [...]

V – cópia do ato de aprovação do loteamento e **comprovante do termo de verificação**, pelo Município ou pelo Distrito Federal, **da execução das obras** exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da **aprovação de um cronograma**, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, **acompanhado de competente instrumento de garantia** para a execução das obras; (g.n.).

Nos termos da legislação específica, a realização do parcelamento do solo sob a forma de loteamento, que necessariamente implica a abertura ou ampliação de vias públicas, demanda a realização do registro especial tratado no art. 18 da Lei nº 6.766/1979, o qual está condicionado à apresentação de todos os documentos e satisfação das exigências estabelecidas nos seus incisos.

Dentre essas exigências está a comprovação de que as obras de infraestrutura estão concluídas (art. 18, inciso V, acima transcrito), mediante termo de verificação emitido pelo órgão competente, sendo possibilitado o registro sem essa demonstração se, alternativamente, foi aprovado um cronograma para a realização delas e oferecida garantia suficiente pelo loteador. Importante notar: o desejado, pelo legislador, é que as obras estejam prontas como condição para o registro, medida que se afigura como opção preferencial porque indicada em primeiro lugar (e cabe aqui lembrar que a lei não possui palavras inúteis). Somente como faculdade para o loteador é que se permite que este ofereça caução de garantia de execução das obras de infraestrutura, inclusive porque, não raro, é justamente a venda dos lotes que viabilizará financeiramente o custeio de obras tão vultosas.

E em assim sendo, embora a garantia seja constituída em favor do

ente público, esse negócio jurídico somente é feito como forma de viabilizar que o particular leve adiante o seu empreendimento, conduzindo atividade econômica visando auferir lucro pela venda dos lotes. Veja-se: é a constituição da garantia que permite o registro indispensável para que a comercialização ocorra, comercialização que, desculpe-se a redundância, somente é permitida antes da execução das obras porque apresentado, como condição alternativa para a realização do registro, o instrumento de garantia. Obras de infraestrutura que, a rigor, somente se tornaram necessárias porque, mediante iniciativa do loteador visando lucrar com a atividade, o imóvel foi submetido a essa modalidade de parcelamento.

Evidente que até se vislumbra interesse público a ser tutelado pela constituição dessa garantia, haja vista que, se o loteador descumprir sua obrigação e não executar as obras de infraestrutura previstas no projeto, o encargo recairá sobre o Município ou o Distrito Federal, que se ressarcirão mediante a excussão dos bens caucionados.

Ainda assim, esse é um bem que fica em segundo plano, pois, no momento da outorga do instrumento, o que sobressai, e se tutela de imediato, é interesse do loteador na consecução do empreendimento, ou seja, a sua própria atividade empresarial. Inclusive porque, mais importante que a execução da garantia, é que as obras sejam executadas a tempo e modo, observados os projetos e o cronograma aprovados pelo ente público.

Por esses motivos, a escritura de constituição de garantia para execução das obras de infraestrutura de um loteamento, como condição para o deferimento do registro especial na forma do artigo 18 da Lei nº 6.766/1979, jamais poderia ser vista como um ato isento de emolumentos, o que inclusive justifica o comentário na decisão 7373045, segundo a qual “[...] não era do conhecimento desta Corregedoria eventual divergência acerca da matéria aduzida nos autos, uma vez que é cediço que a isenção de emolumentos alcança somente as solicitações dos entes estatais e não dos particulares, como aparenta ser o caso dos autos.”

Inequivocamente, trata-se de instrumento lavrado no exclusivo interesse do loteador e como requisito necessário para a viabilização do seu negócio, e ainda que a outorga tenha sido requerida pelo próprio ente público, não será ele o contribuinte dos emolumentos devidos pelo ato, e sim o particular beneficiado pelo registro especial, e que portanto estará obrigado a pagar a taxa devida pela escritura.

Nesses termos, conheço da consulta formulada e a respondo no sentido de que a escritura pública de constituição de garantia da execução das obras de infraestrutura do loteamento, prevista no inciso V do artigo 18 da Lei nº 6.766/1979, não está albergada pela isenção de que tratam os incisos I e II do artigo 7º da Lei Complementar Estadual nº 755/2019, pois ela é lavrada no exclusivo interesse do loteador como condição para a viabilização do registro especial do empreendimento e da comercialização dos lotes, de modo que os emolumentos correspondentes, calculados em relação a todos os bens dados em garantia de acordo com a regra do parágrafo único do artigo 42 da referida LCE nº 755/2019 (o valor da dívida, aqui considerado o orçamento das obras, dividido pela quantidade de bens caucionados), deverão ser cobrados por inteiro do loteador, devendo o notário indeferir os pedidos de isenção deste ato que venham a ser formulados pelo Município ou outro ente listado no mencionado artigo 7º.

É como voto.

