
AUDIÊNCIA PÚBLICA - GT SERVENTIAS NOTARIAIS REGISTRO E CUSTAS FORENSES

Tema: Debate sobre a MPV 1085/21 e o PL 4188/21.

Local: Anexo II, Plenário 10

Início: 16/03/2022 às 10h11

Término: 16/03/2022 às 12h55

Apresentação **Aristóteles Passos Costa Neto**, Vice-Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC.

Bom dia Senhoras e Senhores,

Quero inicialmente cumprimentar o Deputado Jose Nelto agradecendo o convite para participar desta audiência.

Cumprimento a deputada Soraya Manto representante do meu Estado do Espírito Santo;
Cumprimento também as lideranças nacionais dos registradores de Imóveis aqui presentes, drs. Flauzilino Araújo e Flaviano Galhardo;

E cumprimento o Desembargador Marcelo Berthe.

Um bom dia a todos os demais parlamentares e autoridades aqui presentes.

A nossa entidade Câmara Brasileira da Indústria da Construção representa o Mercado Imobiliário e a indústria da Construção em nosso País.

Nossos associados, empresas construtoras, incorporadoras e imobiliárias transitam diariamente nessa cadeia de operações notarias e registrais que se inicia com o registro de uma incorporação imobiliária, passando mais adiante pelo processo de averbação da construção, instituição e especificação do condomínio, lavratura das escrituras públicas de compra e venda, seus registros e quando há interveniência de agente financeiro operamos ou acompanhamos os registros dos contratos particulares com força de escritura pública e os correspondentes registros dos instrumentos de alienação fiduciária ou hipotecas se for o caso.

Assim, podemos com segurança dizer que conhecemos as angústias e as dores do mercado imobiliário e de todos os envolvidos, incluindo, assim, a sociedade como um todo, os compradores de nossos imóveis e usuários dos serviços notariais e registrais. Com a mesma segurança podemos dizer que conhecemos a importância dos registros públicos como alicerce de segurança de todas essas relações jurídicas, fundamental para a preservação dos direitos de todos nós, usuários dos serviços notariais e registrais. Fundamental para a segurança do ambiente de negócios para o desenvolvimento do país.

Já há algum tempo que a CBIC vem gerando uma pauta envolvendo esta temática e vem conversando de forma absolutamente republicana com as lideranças nacionais dos registradores de imóveis com o objetivo de melhoria do ambiente de negócios, sempre se pautando pelo equilíbrio no tratamento de todos assuntos que permeiam esse tema, pela necessária abertura que permita uma maior acessibilidade aos registros públicos e pela celeridade dos procedimentos, com a utilização das ferramentas tecnológicas disponíveis e que se desenvolvem dia a dia, sem prejuízo da segurança.

Com a expansão do mercado imobiliário e o crescimento das empresas que se tornaram nacionais pudemos então constatar uma triste realidade: diferenças nos procedimentos adotados na realização de atos nos vários Estados da Federação.

Embora os atos notariais e registrais estejam previstos em legislação federal encontramos algumas diferenças de entendimento entre as normas dos diversos Estados. Mais incrível ainda é que verificamos que tais diferenças existem dentro do próprio Estado e muitas vezes dentro do próprio município onde os registradores interpretam as normas e adotam procedimentos segundo sua própria compreensão com a justificativa de sua independência jurisdicional e em nome da segurança jurídica. Por isso nosso propósito ao participarmos desses debates também é mostrar a necessidade de que a nova legislação traga regras que propiciem a clareza necessária para evitar esse tipo de interpretações distintas em situações análogas que depõe em prejuízo da segurança de todo o sistema por lhe retirar a fundamental previsibilidade. Diga-se, ainda, que no contexto digital que vivenciamos, muitas das divergências verificadas não encontram qualquer respaldo, quer em relação à interpretação, quer em relação aos custos envolvidos que, pasmem, são nesse ambiente moderno injustificavelmente enormes entre os Estados e, assim, não apenas impedem o acesso de inúmeros negócios aos registros públicos, mas, também, prejudicam os trabalhos dos notários e dos registradores.

Portanto as conversas de nossa entidade com os demais atores do mercado, especialmente os próprios notários e registradores, representados por suas lideranças nacionais é de que necessário será trabalharmos a tão desejada padronização de procedimentos. Não há justificativa para tratarmos o mesmo ato notarial ou registral de forma diferente no norte, no sul, no leste ou no oeste do Brasil.

Esta MP 1085 procurou enfrentar alguns problemas identificados. A MP 1085 pode eventualmente pecar por algum excesso cometido, o que estamos no momento certo para eventualmente fazer as correções e melhorias cabíveis, mas abrangeu importante itens do dia a dia da sociedade que frequenta os cartórios.

Todavia a MP também peca pela ausência de temas extremamente importantes ligados ao sistema das serventias extrajudiciais. Nesse sentido, a oportunidade de implementação de melhorias é ainda mais relevante e não pode ser desperdiçada.

Nós propomos a todos enfrentar tais desafios. Me refiro ao tema das tabelas de emolumentos. Não trazemos isso à tona para prejudicar ou inviabilizar as serventias. Nada disso. Existem Estados onde isso está bem resolvido. Mas existem Estados onde as tabelas são absolutamente distorcidas.

Neste ponto tomo a liberdade de chamar a atenção do Desembargador Marcelo Berthe, da Corregedoria do CNJ para que visitem a todas as tabelas vigentes no Brasil. Nós fizemos isso.

Para exemplificar o que defendo cito sempre o caso de meu Estado o Espírito Santo onde a tabela foi editada em 2001, após a Lei 10.169/2000. Era uma tabela justa e equilibrada para a sociedade capixaba. Pois bem, ao longo desses 21 anos a tabela foi sendo atualizada anualmente, mas apenas a coluna dos emolumentos. A coluna dos valores imobiliários ficou congelada todos esses anos. Conclusão, tornou-se uma tabela tão distorcida que ficou impraticável um cidadão de classe média pagar para regularizar seu imóvel.

Além das distorções das tabelas em alguns Estados foram também criadas as famosas taxas extras incidentes sobre os emolumentos, que nós passamos a chamar de penduricalhos, taxas que financiam os TJ's os MP's, as Defensorias, a PGE's e outros organismos, dependendo do Estado.

Em alguns casos tais taxas representam 80% dos emolumentos. A sociedade acha que isso é remuneração dos cartórios.

A oportunidade não pode ser desperdiçada e todas as iniciativas da CBIC tem por principal objetivo enfrentar todos os temas de forma equilibrada e justa, com um olhar afastado de interesses específicos em prol de todos, pois ciente que é a CBIC da importância de um sistema de registros públicos seguro, moderno e de custos adequados.

Senhores, nós conclamamos a todos, parlamentares, autoridades judiciais e os próprios notários e registradores a enfrentarem conosco essa temática. A discussão não tem como objetivo destruir o que está funcionando bem, mas tão somente corrigir as distorções flagrantes já identificadas e que penalizam a sociedade principalmente os cidadãos de classe média e baixa. Queremos apenas praticar a justiça social.