



Prezados,

Enviamos o boletim notarial e registral do mês de Dezembro de 2017.

Em um primeiro momento abordamos a afronta ao princípio do não retrocesso, no tocante a constituição da inadimplência do consumidor no Estado de São Paulo, promovida pela Lei 16.624/17.

Em seguida, tratamos da decisão proferida no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que entendeu correta a medida adotada por um Oficial de Registro de Imóveis da Capital em recusar o registro de transferência de imóvel com a mera apresentação de compromisso de compra e venda e prova de quitação.

Por fim, fizemos algumas considerações acerca do Projeto de Lei nº 1.091, de 2017, que, nos termos de sua ementa, aplica a Lei de Transparência aos cartórios extrajudiciais.

Boa leitura!

CM Advogados

**DA AFRONTA AO PRINCÍPIO DO NÃO
 RETROCESSO NA CONSTITUIÇÃO DA
 INADIMPLÊNCIA DO CONSUMIDOR NO ESTADO
 DE SÃO PAULO**

P.1

**O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO
 TEM O PODER DE, POR SI SÓ, TRANSFERIR A
 PROPRIEDADE DE UM IMÓVEL**

P.2

**OS ENTRAVES DA APLICAÇÃO DA LEI DE
 ACESSO À INFORMAÇÃO AOS CARTÓRIOS
 EXTRAJUDICIAIS**

P.3

LEI 16.624/17 – DA AFRONTA AO PRINCÍPIO DO NÃO RETROCESSO NA CONSTITUIÇÃO DA INADIMPLÊNCIA DO CONSUMIDOR NO ESTADO DE SÃO PAULO

Tiago de Lima Almeida *

Conforme amplamente divulgado por diversos veículos de comunicação, em dezembro de 2017 os consumidores paulistas tiveram fragilizados os seus direitos fundamentais de informação, contraditório e ampla defesa em função da aprovação da Lei n. 16.624/17, originária do Projeto de Lei n. 874/16, de autoria do Governador do Estado de São Paulo, que, defendendo exclusivamente os interesses das afortunadas empresas multinacionais que exploram os serviços de proteção ao crédito, alterou a Lei n. 15.659/15 para deleterianamente dispensar, antes da publicização do inadimplemento do consumidor junto aos cadastros negativos, a comunicação do consumidor mediante carta com aviso de recebimento e a prova da existência da dívida, da sua exigibilidade e do inadimplemento do consumidor.

Sabe-se que antes da Lei n. 15.659, de 2015, cujo nefasto diploma de 2017 alterou, não era incomum a abstenção pelos birôs de crédito do envio de cartas de cobrança aos consumidores e, quando eram enviadas, já eram recebidas por estes com data vencida para regularização da pendência, sendo que, quando os recebedores buscavam as empresas de proteção ao crédito para demonstrar a quitação do débito ou para apresentar outros motivos, seus nomes já estavam negativados.

A comunicação escrita não se exaure com a simples expedição da carta de informação, há que se ter prova escrita da realização de sua entrega e exata ciência do consumidor, para que seja dada a ele a efetiva possibilidade de conhecer a dívida, pagá-la ou contestá-la, ou seja, para que lhe seja garantido o direito à informação de inadimplência, antes que seja deleterianamente publicada.

A garantia que foi instituída pela Lei n. 15.659/2015 em prol da parte hipossuficiente da relação de consumo, o consumidor, foi totalmente esvaziada no momento em que a Lei n. 16.624/17 retirou o eficiente mecanismo existente para assegurar a exigência de um nível de certeza inquestionável para a ciência da comunicação escrita e da própria existência da dívida (exigência de documento que prove a natureza da dívida, sua exigibilidade e a inadimplência do devedor antes da inscrição no cadastro negativo).

Entende-se que a supressão ou dispensa da exigência da comprovação da entrega das comunicações prévias aos consumidores e qualificação adequada da dívida são extremamente lesivas ao interesse consumerista, salvo quando as dívidas já tiverem sido regularmente protestadas ou estiverem em cobrança judicial, hipóteses em que os consumidores, por força de lei, já foram devidamente comunicados antes da deletéria publicidade sobre o inadimplemento de seus débitos.

Se para o protesto, que é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida, exige-se a intimação com comprovação de recebimento pelo devedor, o arquivamento de eventual dívida nos bancos de dados de proteção ao crédito igualmente deve ser feito, salvo se a informação de inadimplemento originar de dívidas cobradas judicialmente ou de dívidas protestadas, quando já se notificou o devedor por meio hábil e a este já foi conferido o efetivo direito de pagar ou contestar a dívida.

E mais, se para o protesto, que é meio de conhecimento público da inadimplência, se faz necessária a comprovação e qualificação do débito, além da prova da entrega da intimação ao devedor, e a publicidade do fato só é legalmente atribuída depois de observados todos os procedimentos previstos na Lei Federal nº 9.492/1997, cumulado com o fato de que o devedor não honrou seu compromisso de quitação do débito, incoerente que tal publicidade possa ser realizada pelos bancos de dados de proteção ao crédito mediante expedição de comunicação simples, sem a devida prova legal de que esta foi entregue ao consumidor.

Fato é que tal proteção aos consumidores ia de encontro com o exclusivo interesse mercantilista das administradoras dos órgãos de proteção ao crédito, que figuram como empresas que, sob o disfarce de proteção ao crédito, na verdade funcionam como verdadeiras empresas de cobrança que, a partir de dezembro de 2017, voltaram a exercer suas atividades sem qualquer garantia de informação ao consumidor, trazendo em seus bancos de dados de maus pagadores informações cuja veracidade não se pode assegurar e, com isso, onerando a concessão dos créditos e prejudicando, indistintamente, todos os consumidores, inclusive aqueles que sempre foram adimplentes.

Do exposto, entende-se que a alteração no texto da Lei n. 15.659/2015 promovida pela Lei n. 16.624/17, no sentido de suprimir ou dispensar a exigência dos birôs de crédito de comprovarem a entrega das comunicações prévias aos consumidores, bem como de qualificarem adequadamente a dívida, antes de realizarem a negativação dos consumidores, é extremamente lesiva ao interesse da hipossuficiente sociedade consumerista, implicando em verdadeira afronta ao princípio do não retrocesso, que se materializa na vedação ao legislador de suprimir arbitrariamente a disciplina constitucional ou infraconstitucional de um direito fundamental social, sendo vedada a desconstituição das conquistas já alcançadas pelo cidadão, de modo que cabe ao Estado não só preservar, mas também de se abster de frustrar – mediante supressão total ou parcial – os direitos sociais já concretizados.

Era o que cabia pontuar.



* **Tiago de Lima Almeida**, advogado sócio do escritório Celso Cordeiro e Marco Aurélio de Carvalho Advogados, Bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC/MG, Pós-Graduado em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários IBET, MBA em Gestão Tributária pela Fundace – FEA/USP, Mestrando em Direito Constitucional pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP.

O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO TEM O PODER DE, POR SI SÓ, TRANSFERIR A PROPRIEDADE DE UM IMÓVEL

Daniel Bruno Linhares *

Em decisão disponibilizada em 23 de novembro de 2017, a 1ª Vara de Registros Públicos do Tribunal de Justiça de São Paulo, no julgamento da Dúvida nº 1077880-52.2017.8.26.0100, entendeu correta a medida adotada pelo Oficial do 18º Registro de Imóveis da Capital em recusar o registro de transferência de imóvel com a mera apresentação de compromisso de compra e venda e prova de quitação.

Dispõe a legislação civil brasileira atual, em seu artigo 108 do Código Civil, a escritura pública, realizada em cartório, é essencial para validar os negócios jurídicos que tem por objeto à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Assim, a regra é que, para que haja a transferência de um bem imóvel, não basta a existência de um simples contrato, usualmente chamado de “contrato de gaveta”, no qual as partes, pessoas físicas ou jurídicas, se comprometem mutuamente a vender aquele bem e a arcar com o preço, condições e demais termos nele pactuados. É necessária para que a transação tenha validade, a lavratura de escritura pública em Cartório de Notas e posterior registro do negócio jurídico realizado, perante o Cartório de Imóveis competente.

De toda forma, conforme delineado na aludida decisão do TJSP *“Exceções a tal regra devem ser interpretadas de maneira restritiva, uma vez que o registro de títulos diversos com o fim de se transferir a propriedade representa a perda de um direito real do antigo titular de domínio, que não pode se dar se não nas formas previstas na legislação.”*

Tal “exceção” apontada pela 1ª Vara de Registros Públicos corresponde ao §6º do artigo 26 da Lei nº 6.766/79, que disciplina sobre matéria corriqueira nos municípios brasileiros, permitindo que o próprio compromisso de compra e venda, firmado por instrumento particular, entre consumidor e loteador, tenha efeito de escritura pública, desde que acompanhado de documento que ateste o pagamento integral do preço pactuado.

Importante ressaltar que o legislador delimitou essa possibilidade com especificidade restritiva apenas aos consumidores que adquirem os lotes diretamente do loteador, ou seja, os primeiros adquirentes, de forma que a validade da lei limita-se à primeira transferência, aplicando-se, portanto, uma única vez, correspondendo exceção à regra.

Sendo assim, o julgamento procedente da suscitação de dúvida do 18º Registro de Imóveis da Capital, o qual recusou realizar o registro de transferência de imóvel com a mera apresentação de compromisso de compra e venda e prova de quitação, corresponde a importante precedente para sedimentar a obrigatoriedade da lavratura de escritura pública perante o Cartório de Registro de Imóveis para efetiva transmissão da propriedade imobiliária.



* **Daniel Bruno Linhares**, advogado, Bacharel em Direito pela UNISEBCCOC, com conclusão em Dezembro de 2010, Pós-Graduado em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários (IBET), com término em Março de 2015.

OS ENTRAVES DA APLICAÇÃO DA LEI DE ACESSO À INFORMAÇÃO AOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS

Maria Luiza Xavier Lisboa *

Recentemente houve a apresentação, perante a Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, do Projeto de Lei nº 1091, de 2017, que, nos termos de sua ementa, aplica a Lei de Transparência aos cartórios extrajudiciais.

O autor do Projeto, Deputado Raul Marcelo (PSOL), justifica a apresentação afirmando que, apesar dos cartórios extrajudiciais desenvolverem atividade pública e serem fiscalizados pelo poder judiciário, não há observância dos mesmos à lei federal de acesso à informação e transparência. Seria essencial que o cidadão tivesse acesso às informações sobre as despesas e recursos dos cartórios para que houvesse melhor avaliação quanto ao serviço desenvolvido.

Para tanto, o PL 1091/2017 cria diversas regras visando atender a referida lei, como divulgação de determinadas informações, relativas, por exemplo, aos registros de quaisquer repasses ou transferências de recursos financeiros, registros de valores arrecadados mensalmente e quantidade e especificação dos serviços realizados por mês pelos cartórios.

Pois bem, independente de sua intenção ao apresentar a proposição, são necessárias algumas ponderações ante a iniciativa do Deputado. Do ponto de vista material, a proposição encontra grandes entraves que dificultam a continuidade de sua tramitação. Diferente do que pressupõe o Deputado Raul Marcelo em suas explicações, os serviços notariais e de registros são exercidos em caráter privado, através de delegação pelo poder público, nos termos do art. 236 da Constituição Federal. Como a atividade é exercida de forma privada, não há qualquer recebimento de recursos públicos, ocorrendo, na realidade, o repasse de taxas ao poder judiciário pelos cartórios, ou seja, repasse privado ao poder público.

A Lei de Acesso à Informação cita expressamente aqueles que devem obedecer aos seus ditames, não havendo qualquer menção às delegações de serviços notariais e de registros. Estas não podem ser equiparadas aos órgãos subordinados à lei, já que a gestão das serventias é privada, e não pública. Mesmo em relação às pessoas jurídicas de direito privado subordinadas à lei, insere-se como condição o exercício de suas atividades sem fins lucrativos e com o recebimento de recursos públicos para que sejam obrigadas a apresentar suas informações. Aqui, percebe-se a necessidade de vincular a atividade ao orçamento público como requisito essencial para encaixar-se na lei.

Ressaltando, ainda, que os notários e registradores devem respeito ao sigilo profissional (art. 33, IV, Lei 8.935/94) e ao direito à intimidade previsto em nossa Constituição Federal (art. 5º, X), que poderiam ser desrespeitados com a aplicação da Lei de Acesso à Informação nos moldes pretendidos pelo Projeto de Lei em comento.

Ademais, os cartórios extrajudiciais possuem regulações próprias, dispostas nas Leis nº 6.015/73 e 8.935/94, além das normas publicadas pela Corregedoria Nacional de Justiça e pelas Corregedorias dos Estados. Tais normas tratam inclusive da responsabilidade dos notários e registradores, seus impedimentos, seus deveres, bem como das infrações e sanções que podem sofrer.

Por fim, do ponto de vista formal, a proposição pode inclusive estar tratando de matéria inconstitucional, haja vista ser a Lei de Acesso à Informação norma federal. Como a referida lei não inclui especificamente as serventias notariais e de registro no rol dos entes que devem obedecer seus ditames, somente uma proposição no âmbito federal, que incluísse os cartórios neste rol, poderia visar tal alteração.



***Maria Luiza Xavier Lisboa, advogada, Bacharel em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, campus São Paulo, Estado de São Paulo, com conclusão em julho de 2014.**

Sócio Responsável:
Tiago de Lima Almeida
OAB/SP 252.087

Todos os direitos autorais pertencem à Celso Cordeiro & Marco Aurélio de Carvalho Advogados, sendo permitida a reprodução desde que acompanhada da citação da fonte. Os artigos refletem opiniões jurídicas fundamentadas na legislação e entendimentos vigentes na data de sua publicação, mas a sua aplicação e viabilidade dependerá da efetiva análise do caso concreto, não vinculando o escritório perante qualquer terceiro. * Caso desejar não receber o informativo, favor contatar o e-mail tiago@celsocordeiroadv.com.br