



Prezados,

Enviamos o boletim notarial e registral do mês de janeiro de 2016.

Neste Boletim abordamos alguns dos temas que foram alvos de grandes discussões ao longo do ano de 2015.

Em um primeiro momento tratamos da Lei nº 15.659 de 2015 e da fundamental decisão alcançada nos autos do Processo nº 2044447-20.2015.8.26.0000 – TJSP.

Fizemos algumas considerações acerca do Projeto de Lei nº 1.775 de 2015.

Também, abordamos alguns aspectos acerca da Ata Notarial e do Novo Código Comercial, que foram centros de grandes e importantíssimas discussões no decorrer do ano.

Ao final, tratamos de uma das maiores inovações ocorridas em 2015, qual seja: Usucapião Extrajudicial.

Boa leitura!

CM Advogados

LEI PAULISTA Nº 15.659/15 - IMPORTANTE INSTRUMENTO DE DEFESA DOS CONSUMIDORES

P.1

O PROJETO DE LEI Nº 1.775 DE 2015 E A USURPAÇÃO DA FUNÇÃO PÚBLICA DO ARTIGO 236 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

P.2

A ATA NOTARIAL

P.3

O NOVO CÓDIGO COMERCIAL – PROJETO DE LEI Nº 1.572 DE 2011

P.4

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

P.5

LEI PAULISTA Nº 15.659/15 - IMPORTANTE INSTRUMENTO DE DEFESA DOS CONSUMIDORES

Tiago de Lima Almeida *

As maiores empresas que exploram os serviços de cadastros de consumidores no País têm se posicionado contra os consumidores ao atacar de forma veemente, nos mais variados veículos de comunicação, a festejada Lei de São Paulo n. 15.659/15, que estabelece, em especial, a exigência de comprovação da entrega, mediante Aviso de Recebimento, da prévia comunicação ao consumidor da inadimplência a ele imputada, sendo tal requisito essencial para a ocorrência da deletéria publicidade de seus dados nas chamadas "listas negras".

De acordo com a lei estadual, os órgãos de proteção ao crédito possuem a obrigação de comunicar previamente os consumidores antes da inclusão dos dados em bancos e cadastros de negativação, mediante Aviso de Recebimento, salvo se as dívidas já tiverem sido cobradas judicialmente ou tiverem sido protestadas.

Tais Órgãos devem, também, exigir dos credores os documentos que atestam a exigibilidade da suposta dívida e a prova do suposto inadimplemento do Consumidor. Tais exigências conferem transparência e lisura ao processo de "negativação" do cidadão Paulista, e, a bem da verdade, vão ao encontro do que já estabelece o Código de Defesa do Consumidor a respeito.

No caso da Lei Paulista, a imposição aos órgãos de proteção ao crédito de comunicar previamente os consumidores antes da inclusão dos dados em seus cadastros, mediante Aviso de Recebimento, salvo se as dívidas já tiverem sido protestadas ou tenham sido objeto de cobrança judicial, consagra o caráter protecionista do Código de Defesa do Consumidor, permitindo que o consumidor, parte hipossuficiente da relação de consumo, tenha a oportunidade de conhecer as minúcias da dívida antes de ter o seu

nome negativado.

Muito importante ressaltar que não é verdadeira a argumentação de que a Lei é prejudicial aos consumidores, por causar um suposto abalo ao sistema creditício, tendo em vista que esta assegura que somente sejam incluídas informações verdadeiras de inadimplência nos cadastros negativos, aumentando, desta forma, a confiabilidade das informações ali prestadas, hoje sujeitas a inúmeros questionamentos, pois não são poucos os casos em que os consumidores adimplentes se deparam com seus nomes equivocadamente incluídos nas deletérias listas de proteção ao crédito.

Em que pese os mais diversos argumentos para macular a validade e a constitucionalidade da Lei protetiva dos consumidores, o Judiciário Paulista, por meio do Órgão Especial do TJSP, na Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 2044447-20.2015.8.26.0000-TJ-SP, por maioria de votos, decidiu pela Constitucionalidade da Lei. O fundamento foi de que o Código de Defesa do Consumidor estabelece que a abertura de cadastro, ficha, registro e dados pessoais e de consumo em birôs de crédito deverá ser comunicada por escrito ao consumidor, mediante Aviso de Recebimento, salvo se as dívidas já tiverem sido protestadas ou tenham sido objeto de cobrança judicial.

Do exposto, a Lei n. 15.659/15 somente garantiu a efetividade da proteção do direito de informação ao consumidor, sendo que a comunicação prévia com aviso de recebimento, por parte dos órgãos de proteção ao crédito, garante ao consumidor o direito de pagar ou questionar a procedência do débito, evitando, com tal procedimento, o apontamento e negativação indevidos, que notadamente dão causa a inúmeras demandas judiciais.



* **Tiago de Lima Almeida**, advogado sócio, Bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais - PUC, Pós-Graduado em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários IBET, MBA em Gestão Tributária pela Fundace - FEA/USP

O PROJETO DE LEI Nº 1.775 DE 2015 E A USURPAÇÃO DA FUNÇÃO PÚBLICA DO ARTIGO 236 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Rachel Letícia Curcio Ximenes *

Em junho do ano de 2015, o Poder Executivo protocolou na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei 1.775/2015, que dispõe sobre a criação do Registro Civil Nacional (RCN).

Referido projeto foi elaborado pelo Tribunal Superior Eleitoral (TSE), através de seu atual presidente Ministro Dias Toffoli, e prevê a criação de um documento único de identificação do brasileiro nato ou naturalizado em suas relações com a sociedade e os órgãos governamentais, revogando a Lei 9.454 de 1997 que criou o Registro de Identificação Civil.

Pretende-se por meio deste Projeto de Lei viabilizar a instituição de um novo processo de identificação civil por meio do RCN. A responsabilidade pela gestão e atualização deste sistema será da Justiça Eleitoral, que deverá assegurar a integridade, disponibilidade, autenticidade e a confidencialidade de seu conteúdo.

Ao se criar um Registro Civil Paralelo, o Projeto de Lei 1.775/2015 viola o previsto no artigo 236 da Constituição Federal, atribuindo à Justiça Eleitoral uma função que deve ser delegada a particulares, o que afronta o sistema da unicidade registral, onde é vedada a instituição de duplicidade de registros por aniquilar a garantia da segurança jurídica.

O artigo 236 da CF é claro ao afirmar que os serviços notariais e de registro são de competência exclusiva do Poder Público, mas delegados constitucionalmente aos particulares. Assim, somente os delegatários dos cartórios de Registro é que podem desempenhar estas atividades, sendo fiscalizados pelo Poder Judiciário, gozando de fé

pública e conferindo segurança jurídica aos atos.

Em consonância com o disposto no artigo 121, caput, da Constituição Federal, as competências da Justiça Eleitoral só podem ser delimitadas por Lei Complementar, bem como não podem ser ampliadas para além dos limites constitucionalmente estabelecidos. Está automaticamente vedada qualquer pretensão de alterar validamente o âmbito de competência da Justiça Eleitoral por Lei Ordinária.

Ademais, em virtude da capilaridade do Registro Civil das Pessoas Naturais, o qual está presente em todos os municípios e distritos do território nacional, a coleta e a emissão da documentação de identificação civil poderá ser feita diretamente pelo serviço de registro civil, não gerando maiores ônus e custos ao ente público federativo e possibilitando maior segurança jurídica em virtude da fé pública delegada (artigo 44, § 2º da Lei 8935/1994).

Depois de finalizados os trabalhos legislativos do ano de 2015, que com o recesso parlamentar retornará apenas em 03 de fevereiro de 2016, nos resta aguardar a votação da Comissão Especial da Câmara dos Deputados acerca do relatório do deputado Júlio Lopes (PP-RJ).

Essa votação, a pedido do próprio deputado, ocorrerá depois de março deste ano, uma vez que o parlamentar pretende discutir os termos do seu relatório com o TSE – Tribunal Superior Eleitoral, antes de apresentá-lo à Comissão.



* **Rachel Letícia Curcio Ximenes**, sócia, Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Pós-Graduada em Direito Constitucional pela Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Campus São Paulo

A ATA NOTARIAL



Marcelo Augusto Gomes da Rocha*

Um problema que sempre foi enfrentado pelos litigantes em processo judicial, e até administrativo, residia no momento que estes se utilizavam de declarações particulares para provar determinados atos ou fatos que eram importantes para a ciência do Juízo e para o justo deslinde da lide.

Isso se deve ao fato que o atual código de processo civil (Lei 5.869/73) em seu artigo 368, parágrafo único, afirma que as declarações constantes do documento particular, escrito e assinado, ou somente assinado, presumem-se verdadeiras em relação ao signatário, todavia, quando contiver declaração de ciência, relativa a determinado fato, o documento particular prova a declaração, **mas não o fato declarado**, competindo ao interessado em sua veracidade o ônus de provar o fato.

Essa problemática tende a ser resolvida com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, sancionado pela presidente Dilma Rousseff em 16 de março de 2015, que em seu artigo 384 prevê a utilização da Ata Notarial, para agregar força em matéria probatória.

Segundo o novo códex, *“a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”*.

Vale mencionar sua distinção da Escritura Pública, uma vez na escritura o tabelião é responsável pela elaboração de um documento contendo a manifestação de vontade, constituindo um negócio jurídico. Já na Ata Notarial, o tabelião faz a narrativa

dos fatos ou a materialização de algo em forma narrativa do que presencia ou presenciou, vendo e ouvindo com seus próprios sentidos e lavrando um documento qualificado com a mesma força probante da escritura pública e fé pública inerente do tabelião.

A Ata Notarial é considerada, ainda, como prova pré-constituída, pois o instrumento público notarial existe e é eficaz por si mesmo. Nessa toada, equivaleria a uma verdadeira produção antecipada de prova, com mesma amplitude da prova produzida pelo Poder Judiciário.

Podemos citar como eficazes exemplos de utilização da Ata Notarial no cotidiano: (1) comprovar a presença de pessoas em certos lugares, (2) perpetuar conteúdo de páginas da Internet, (3) extrair certidão via Internet, (4) atestar estado de imóveis no início ou no fim da locação, (5) comprovar entrega de documentos ou coisas, (6) certificar existência de pessoa, (7) retratar acidente de trânsito, (8) comprovação da existência de negócio jurídico, (9) recusa de recebimento de documentos e/ou protocolos, por particulares ou repartições públicas, entre outros.

Dessa forma, a Ata Notarial é um importante instrumento público, pois contém a segurança inerente da fé pública notarial, que deve ser amplamente divulgado entre os operadores do direito e a sociedade, possibilitando o uso da força probante como importante aliado para resguardar direitos futuros.



* **Marcelo Augusto Gomes da Rocha**, advogado sócio, Bacharel em Direito pelo Centro Universitário UNISEB-COC, *campus* Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, com conclusão em Dezembro de 2011, Pós-Graduado em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários IBET.

O NOVO CÓDIGO COMERCIAL

Gabriela Maíra Patrezi *

Com passos bem largos, o Projeto de Lei nº 1.572/2011 está tramitando na Câmara dos Deputados. Esse Projeto de Lei foi apresentado pelo Deputado Federal Vicente Cândido (PT-SP), com base em uma minuta elaborada pelo professor Fábio Ulhoa Coelho e tem por finalidade a criação de um novo Código Comercial brasileiro.

Referido Projeto de Lei objetiva disciplinar matérias de suma relevância para a economia brasileira, melhorando e modernizando o ambiente comercial no Brasil. Além disso, visa suprir lacunas existentes no Código Civil Brasileiro acerca do tema Comercial.

Dentre outras coisas, após a propositura de diversas emendas modificativas, o texto do Novo Código Comercial disciplina acerca dos títulos de crédito e entre as inovações de grande interesse para os empresários que exploram suas atividades econômicas no Brasil, podem-se destacar as seguintes: a) a possibilidade de uma Lei Estadual autorizar a concessão dos serviços de competência da Junta Comercial à sociedade empresária de propósito específico, mediante prévia concorrência; b) a regulamentação das obrigações dos empresários, com atenção aos princípios e regras próprios do direito comercial ou empresarial, superando-se a experiência de unificação do direito privado empreendida pelo Código Civil, que tem sido prejudicial à previsibilidade das decisões judiciais e à força vinculante dos contratos; c) a possibilidade da certidão expedida pelo Registro Público de Empresas e pelo Registro Civil de Pessoas Jurídicas certificar a integralização do capital social com

bens e servir como título translativo de propriedade; d) a determinação de prazos prescricionais mais curtos do que os de direito civil, medida mais adequada à rapidez dos negócios empresariais e à necessidade de segurança jurídica; e) a regulamentação de contratos empresariais de grande importância, como são os de compra e venda mercantil, de fornecimento, de colaboração, de logística, de investimento conjunto, contratos bancários ou financeiros, entre outros; f) a introdução de um novo contrato denominado “fideicomisso empresarial”, que impulsionará os investimentos em grandes empreendimentos e obras públicas; e g) a modernização da disciplina jurídica da duplicata, disciplinando seu suporte eletrônico.

A importância que tem sido dada a esse Projeto de Lei foi evidenciada quando a Câmara dos Deputados decidiu por paralisar os debates em torno de um novo Código de Processo Penal, para dar prioridade ao projeto do novo Código Comercial. Isso se deve ao fato de que o Regimento Interno da Câmara dos Deputados impede a análise simultânea de mais de dois códigos.

Em suma, temos que o novo diploma legal, que se pretende introduzir via a promulgação do Projeto de Lei nº 1.572/2011, tem como objetivo a otimização dos direitos e obrigações das empresas e suas relações com fornecedores, consumidores e toda a sociedade. **A nosso ver, a aprovação deste Código trará mais simplicidade para os empreendedores, garantindo maior segurança jurídica aos negócios realizados.**



* **Gabriela Maira Patrezi**, advogada, Bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais - PUC, Pós-Graduada em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários IBET, Pós-Graduada em Direito Tributário das Empresas pelo Centro Universitário UNISEB-COC.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Paulo Rodrigues da Cunha Filho*

O Novo Código de Processo Civil, introduzido pela Lei 13.105/2015, trouxe para a ordem jurídica brasileira, de forma opcional ao jurisdicionado, o instituto da usucapião extrajudicial, processado perante o Cartório de Registro de Imóveis.

O início do procedimento se dá através de uma ata notarial lavrada por Tabelião de Notas sediado na circunscrição em que estiver localizado o imóvel. Nessa hipótese, a ata notarial será o instrumento capaz de atestar o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito à aquisição da propriedade imobiliária.

O procedimento será desenvolvido sob orientação do Oficial de Registro de Imóveis, dispensada intervenção do Ministério Público ou homologação judicial, observadas as cautelas adotadas na via judicial, como a ciência dos confrontantes, titulares de domínio, terceiros interessados, assim como dos entes públicos.

O interessado deverá apresentar um pedido, acompanhado dos seguintes documentos: a) Ata Notarial lavrada pelo tabelião com tempo de posse e seus antecessores; b) planta e memorial descritivo assinada por profissional habilitado; c) certidões negativas dos distribuidores do local do imóvel e domicílio do interessado; d) justo título

ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como pagamento de impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Após a apresentação dos documentos, caberá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis proceder à intimação dos confinantes, das pessoas em cujo nome estiver registrado e das Fazendas Públicas, para se manifestarem em 15 dias. **Caso não haja manifestação dos interessados ou caso estes manifestem sua concordância quanto ao pedido de usucapião e estando em ordem a documentação apresentada, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis procederá ao registro da aquisição do imóvel em sua matrícula em conformidade com as descrições apresentadas ou, se for o caso, a abertura de uma nova matrícula.**

Embora o novo instituto ainda seja passível de grandes debates, tendo em vista que a usucapião é um instituto ao qual não é exigido, necessariamente, consenso ou concordância entre o requerente e o requerido, **a sua inserção no Novo Código de Processo Civil deve ser vista como uma conquista por parte dos notários e registradores do Brasil, que lutam e esperam por esse avanço há tempos.**



* Paulo Rodrigues da Cunha Filho, advogado, Bacharel em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, Estado de São Paulo.

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 pedro@celsocordeiroadv.com.br