

Escritura Pública:

o caminho mais barato para a moradia popular no Brasil

Em 26 unidades da Federação, documentos notariais são mais baratos do que valor cobrado pela Caixa Econômica Federal para o programa “Minha Casa, Minha Vida”. Instrumento público também vence comparação com taxas bancárias e de imobiliárias e incorporadoras.

Por Frederico Guimarães





A compra de imóveis para a população de baixa renda atendida pelo Programa "Minha Casa, Minha Vida" do Governo Federal por meio de escritura pública seria mais barata do que a utilização do contrato particular em 26 dos 27 Estados brasileiros. Além disso, a utilização do documento público é mais econômica em comparação às taxas cobradas por imobiliárias e incorporadoras em todo o Brasil e, em outras 24 unidades da Federação, mais vantajosa para o cidadão quando comparada aos valores cobrados pelos bancos.

Este é o resultado de levantamento inédito realizado pela Revista Cartórios com Você que comparou as taxas cobradas em três modalidades de instrumentos particulares quando comparados à escritura pública, elaborada em Tabelionato de Notas, cuja Lei Federal 10.406/2002 dispôs como "essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 vezes o maior salário mínimo vigente no País".

Funções do Tabelião

- 1 - Aconselha as partes
- 2 - Verifica o que é lícito
- 3 - Identifica as pessoas
- 4 - Avalia a capacidade dos envolvidos
- 5 - Fiscaliza o recolhimento do imposto de transmissão (ITBI)
- 6 - Providencia para que o documento traduza a vontade das partes

No primeiro dos três estudos, a reportagem comparou a taxa cobrada pela Caixa Econômica Federal (CEF) para a aquisição do imóvel – chamada de taxa de análise jurídica – com as tabelas de emolumentos dos Tabelionatos de Notas, considerando-se o teto do programa para cada um dos Estados brasileiros. No caso das imobiliárias e incorporadoras e dos três maiores bancos do País, a comparação foi traçada com imóveis de 500 mil e 1 milhão de reais.

A atividade notarial no Brasil é quase unânime em destacar que o instrumento público é menos oneroso, mais seguro e confiável do que o instrumento particular. No entanto, muitas são as pessoas que, por falta de informação ou por imposição dos bancos e incorporadoras, ainda preferem recorrer ao contrato particular na hora da compra e venda de um bem imóvel.

Segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios feita em 2015 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) existem mais de 50 milhões de imóveis próprios no Brasil. Muitos deles estão localizados na periferia das cidades, onde o valor das propriedades pode valer abaixo de 30 salários mínimos, ou seja, menos de 30 mil reais. Nesse caso, o cidadão não é obrigado a fazer uma escritura pública, estando desprotegido em relação aos altos custos cobrados pelos bancos, construtoras e imobiliárias, na chamada taxa de análise jurídica.

“A tarifa de análise jurídica consiste em analisar documentos e certidões do imóvel e do vendedor, garantindo maior segurança à operação e ao adquirente. Essa análise permite detectar a existência de débitos fiscais em processo de execução, protestos ou ações cíveis que possam comprometer a propriedade do imóvel”, informa Renata de Almeida Pedro, pesquisadora do centro de competência econômico e jurídico da Proteste Associação de Consumidores, destacando que a taxa se refere exatamente ao trabalho preventivo e de viabilização do negócio jurídico executado por um Tabelião de Notas.

O estudo feito pela reportagem mostra que até mesmo estados com maior poder aquisitivo e valores mais elevados, como São Paulo, Rio de Janeiro e o Distrito Federal, possuem escrituras mais baratas do que a taxa de análise jurídica cobrada pela Caixa Econômica Federal, de 1,5% do valor do financiamento para imóveis com teto de R\$ 225 mil do “*Minha Casa, Minha Vida*”. Nesses casos, a taxa cobrada pelos bancos gira em torno de R\$ 3.375,00, enquanto no DF, por exemplo, a escritura custa exatos R\$ 607,15; em São Paulo R\$ 1.595,43; e no Rio de Janeiro R\$ 798,18.

A escritura mais barata se encontra no Paraná, que cobra apenas R\$ 452,45. No Rio Grande do Sul, o instrumento público sai por R\$

512,65. Para o presidente do Colégio Notarial do Brasil – Seção Rio Grande do Sul (CNB/RS), Danilo Alceu Kunzler, os custos relacionados à escritura pública e ao instrumento particular sempre serão um dilema na área notarial.

“A criação do instrumento particular como alternativa à escritura pública, tinha por escopo diminuir o custo ao mutuário. Mas, o que se viu ao longo dos anos é que a situação é justamente o inverso, pois as taxas bancárias para análise e confecção dos contratos são imensamente maiores que os emolumentos de uma escritura pública. Se tais atos fossem feitos por escritura pública, certamente haveria diminuição no custo do financiamento, pois a análise jurídica seria feita pelo próprio notário, profissional do Direito com competência legal”, afirma Kunzler.

Para imóveis destinados ao programa de moradias do Governo, a Lei Federal nº 12.424, de 16 de junho de 2011, prevê uma redução no custo das escrituras públicas. Segundo o Art.43 da Lei, “*emolumentos referentes a escritura pública, quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento) para os imóveis residenciais dos demais empreendimentos do PMCMV*”.

Valores cobrados para imóveis do “Minha Casa, Minha Vida”

| Estado | Teto do Imóvel | Instrumento Particular C.E.F. | Escritura Pública 50% desconto | Escritura Pública |
|---------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| São Paulo | R\$ 225.000,00 | R\$ 3.375,00 | R\$ 1.595,43 | R\$ 3.190,85 |
| Rio de Janeiro | R\$ 225.000,00 | R\$ 3.375,00 | R\$ 798,18 | R\$ 1.596,35 |
| Distrito Federal | R\$ 225.000,00 | R\$ 3.375,00 | R\$ 607,15 | R\$ 1.214,30 |
| Rio Grande do Sul | R\$ 200.000,00 | R\$ 3.000,00 | R\$ 512,65 | R\$ 1.025,30 |
| Paraná | R\$ 200.000,00 | R\$ 3.000,00 | R\$ 452,45 | R\$ 904,90 |
| Santa Catarina | R\$ 200.000,00 | R\$ 3.000,00 | R\$ 660,00 | R\$ 1.320,00 |
| Espírito Santo | R\$ 200.000,00 | R\$ 3.000,00 | R\$ 2.673,68 | R\$ 5.347,35 |
| Minas Gerais | R\$ 200.000,00 | R\$ 3.000,00 | R\$ 1.044,94 | R\$ 2.089,88 |
| Goias | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.700,00 | R\$ 3.400,00 |
| Mato Grosso | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.972,63 | R\$ 3.945,26 |
| Mato Grosso do Sul | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 3.125,25 | R\$ 6.250,50 |
| Pará | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 755,05 | R\$ 1.510,10 |
| Amazonas | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.040,30 | R\$ 2.080,60 |
| Rondônia | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.746,25 | R\$ 3.492,50 |
| Tocantins | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.268,50 | R\$ 2.537,00 |
| Acre | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.755,55 | R\$ 3.511,10 |
| Amapá | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.604,06 | R\$ 3.208,12 |
| Roraima | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 791,00 | R\$ 1.582,00 |
| Alagoas | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 2.165,00 | R\$ 4.330,00 |
| Bahia | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 604,27 | R\$ 1.208,53 |
| Ceará | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.543,42 | R\$ 3.086,83 |
| Maranhão | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.636,50 | R\$ 3.273,00 |
| Paraíba | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.465,40 | R\$ 2.930,79 |
| Pernambuco | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.875,22 | R\$ 3.750,43 |
| Piauí | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 736,61 | R\$ 1.473,22 |
| Sergipe | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 962,41 | R\$ 1.924,82 |
| Rio Grande do Norte | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.700,00 | R\$ 1.871,16 | R\$ 3.742,32 |



Paulo Roberto Gaiger Ferreira: “aquelas pessoas que compram bens imóveis no valor inferior a 30 mil não tem proteção alguma”



Renata Pedro, da Proteste: “o consumidor deve ler atentamente o contrato para verificar se nele consta a informação discriminada das cobranças dessas taxas”



“O tabelião acaba protegendo as pessoas hipossuficientes”, diz Márcio Pires de Mesquita, tabelião de notas e protesto de Indaiatuba (SP)

“A tarifa de análise jurídica tem como finalidade a verificação pelo banco acerca da regularidade financeira e processual das partes envolvidas (comprador e vendedor). Por meio dessa análise, o banco consegue verificar quais os riscos do negócio ser objeto de uma discussão judicial, bem como os riscos que apresenta em termos de retorno do capital emprestado”, diz Vinicius Henrique de Almeida Costa, advogado e presidente da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH).

Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002

“Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

“Para o banco é importante que o negócio seja bem feito, pois não pode correr o risco de emprestar um valor a alguém e no futuro não ter como recuperá-lo, seja pela execução do contrato mandando o bem a leilão, seja pela devolução do valor em espécie em caso de ser declarado algum tipo de fraude”, completa.

Motivo que, segundo o desembargador Luiz Antonio de Godoy, presidente da Seção de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), seria mais do que suficiente para que os próprios bancos exigissem a celebração do negócio por escritura pública. “Acredito que a celebração de contratos por escritura pública, por reduzir a probabilidade de fraudes, indiretamente contribuiria para a redução do número de ações judiciais movidas em face de instituições financeiras”, diz o desembargador.

Em nota, o Ministério das Cidades se esquivou da diferença de valores, e disse que “a análise jurídica efetuada pela Caixa tem finalidade distinta da escritura pública, pois nos casos de imóveis financiados pelo FGTS, é necessária a análise de crédito do proponente anterior à celebração do contrato”.

No entanto, a taxa de análise jurídica é apenas uma das tarifas cobradas pelos bancos na hora de fazer um financiamento imobiliário. Uma pesquisa da Proteste analisou também a tarifa de serviços administrativos, que segundo a Resolução nº 3.410 está limitada a R\$ 25,00 mês, valor cobrado pela maioria dos bancos. Parece um valor irrisório ao mês se comparado com o valor a pagar da parcela do financiamento, porém ao fazer a conta final, é possível auferir o peso desta taxa. Um financiamento de 360 meses, por exemplo, geraria um custo de R\$ 9 mil somente com esta de tarifa.

“Acredito que a celebração de contratos por escritura pública, por reduzir a probabilidade de fraudes, indiretamente contribuiria para a redução do número de ações judiciais movidas em face de instituições financeiras”

Paulo de Tarso Sanseverino, ministro do STJ

POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA À DERIVA

Outro aspecto importante, que afeta diretamente a população de baixa renda que adquire um imóvel sem utilizar a escritura pública está relacionado à ausência de segurança jurídica e à submissão aos interesses do mercado.

“Segundo o artigo 108 do Código Civil as escrituras públicas são necessárias para os negócios superiores a 30 salários mínimos, que atualmente é aproximadamente 30 mil reais. As classes mais pobres que compram terreno abaixo dos 30 mil não precisam fazer escritura pública, ficando a mercê dos loteadores, consultores que fazem os seus próprios contratos. Aquelas pessoas que compram bens imóveis no valor inferior a 30 mil não tem proteção alguma”, aponta Paulo Roberto Gaiger Ferreira, presidente do Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal.

Marcio Pires de Mesquita, 1º tabelião de notas e protesto de Indaiatuba (SP), destaca o papel de aconselhamento jurídico imparcial do notário na lavratura de sua escritura. "O tabelião acaba protegendo as pessoas hipossuficientes, ou seja, os adquirentes de menor poder aquisitivo. Isso porque ele impede a inserção de cláusulas abusivas. "Quando percebemos que o vendedor está querendo colocar uma cláusula abusiva, inclusive em relação a cobrança de taxas indevidas, taxas de abertura de crédito, taxa de pesquisa de certidões, já barramos na elaboração da escritura pública", aponta.

Para Celso Fernandes Campilongo, professor titular do Departamento de Filosofia e Teoria Geral do Direito da Universidade de São Paulo (USP), aquilo que aparentemente é de graça pode acabar tendo um custo muito elevado para quem está adquirindo um imóvel. "É natural que sendo um ato tão importante na vida cotidiana do cidadão que ele esteja protegido - o cidadão e o ato - de formalidades que ofereçam a maior segurança possível, a maior confiança possível para quem está comprando o imóvel. Dessa perspectiva, é mais barato fazer a escritura pública do que correr os riscos, que podem ser muito elevados, de você até perder o imóvel no instrumento particular", garante o professor.

"É importante que fique bastante claro que na escritura pública não é feito nenhum tipo de venda casada, que o Código do Consumidor proíbe. Exnergo diversas desvantagens no instrumento particular. A principal delas é a de ser elaborada por uma das partes e imposta à outra. Além disso, é de difícil acesso aos dados, não se consegue ter o documento em mãos para consulta para questionar. O que não ocorre na escritura pública, que tem preço único, tabelado, com a intervenção de um profissional imparcial, com segurança jurídica e a possibilidade de que qualquer um pode ir lá e pedir uma certidão a qualquer tempo", explica Mesquita.

Para Daniel Lago Rodrigues, diretor de Assuntos Institucionais do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), esta é, talvez, a maior beleza do ato notarial: a de democratizar o acesso ao ato jurídico hígido e eficaz. "Trata-se de verdadeira tutela do hipossuficiente. Em um dado negócio, um mesmo notário vai servir ao rico e ao pobre, à pessoa física leiga e à grande corporação. Ambas as partes vão receber o mesmo tratamento, o mesmo esclarecimento, o mesmo aconselhamento, e vão gozar das mesmas garantias jurídicas", destaca. "É comum de tempos em tempos surgirem movimentos para afastar ainda mais a necessidade de escritura pública. Porém, de-

ve-se deixar claro que a supressão paulatina da intervenção do notário não serve à sociedade em geral, mas beneficia apenas a parte mais forte do contrato, que poderá contratar os melhores advogados e fazer prevalecer os seus interesses, ao passo que o cidadão comum restará desprotegido", informa o diretor do IRIB.

IMOBILIÁRIAS E INCORPORADORAS

No segundo estudo, a reportagem comparou o valor da escritura pública com os contratos particulares elaborados pelas imobiliárias e incorporadoras. Como referência, foram visitadas algumas imobiliárias em bairros da capital paulista. Também utilizou-se como padrão de comparação as taxas cobradas pelos profissionais contratados dos setores de construção e da advocacia.

Segundo o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), em cada transação imobiliária é cobrada uma taxa de corretagem e gastos adjuntos, estipulados em 6% do valor do imóvel, incluindo aí a elaboração do contrato particular. Já a tabela de honorários da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção São Paulo (OAB-SP), mostra que os advogados cobram 3% do valor dos imóveis para elaborar o contrato particular. Em outros estados, esse valor gira em torno de 2% a 5%.

Honorários advocatícios (Imóveis de R\$ 500 mil)




























| Estado | Valor do Imóvel | Escritura Pública | Contrato Particular | Honorários Advocatícios |
|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| São Paulo | R\$ 500.000,00 | R\$ 1.416,61 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Rio de Janeiro | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.394,00 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Distrito Federal | R\$ 500.000,00 | R\$ 1.214,30 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Rio Grande do Sul | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.368,70 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Paraná | R\$ 500.000,00 | R\$ 904,90 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Santa Catarina | R\$ 500.000,00 | R\$ 1.320,00 | R\$ 25.000,00 | 5% |
| Espírito Santo | R\$ 500.000,00 | R\$ 5.889,36 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Minas Gerais | R\$ 500.000,00 | R\$ 3.101,61 | R\$ 20.000,00 | 4% |
| Goiás | R\$ 500.000,00 | R\$ 4.931,19 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Mato Grosso | R\$ 500.000,00 | R\$ 3.945,26 | R\$ 10.000,00 | 2% |
| Mato Grosso do Sul | R\$ 500.000,00 | R\$ 10.593,45 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Pará | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.828,10 | R\$ 25.000,00 | 5% |
| Amazonas | R\$ 500.000,00 | R\$ 9.316,80 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Rondônia | R\$ 500.000,00 | R\$ 8.174,00 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Tocantins | R\$ 500.000,00 | R\$ 3.714,00 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Acre | R\$ 500.000,00 | R\$ 8.777,50 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Amapá | R\$ 500.000,00 | R\$ 8.020,32 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Roraima | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.783,00 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Alagoas | R\$ 500.000,00 | R\$ 4.330,00 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Bahia | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.722,94 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Ceará | R\$ 500.000,00 | R\$ 3.086,83 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Maranhão | R\$ 500.000,00 | R\$ 7.991,70 | R\$ 10.000,00 | 2% |
| Paraíba | R\$ 500.000,00 | R\$ 7.730,78 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Pernambuco | R\$ 500.000,00 | R\$ 4.445,53 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Piauí | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.335,39 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Sergipe | R\$ 500.000,00 | R\$ 4.599,77 | R\$ 15.000,00 | 3% |
| Rio Grande do Norte | R\$ 500.000,00 | R\$ 9.756,39 | R\$ 15.000,00 | 3% |

Indicativo

| 1 | ATIVIDADES AVULSAS OU EXTRAJUDICIAIS | Valores mínimos | Percentuais |
|------|---|-----------------|-------------|
| 1.1 | Consulta | R\$ 350,00 | |
| | a) Consulta em condições especiais | R\$ 750,00 | |
| 1.2 | Hora intelectual | R\$ 564,00 | |
| 1.3 | Acompanhamento de exame de documentos em órgão público | R\$ 789,60 | 10% |
| 1.4 | Acompanhamento de citação, notificação, intimação, interpelação e exames periciais | R\$ 564,00 | |
| 1.5 | Acompanhamento de depoimento pessoal ou inquirição de testemunhas (por ato) | R\$ 1.579,20 | |
| 1.6 | Cobrança amigável (art. 395 do CC/2002), independentemente dos honorários contratuais | R\$ 789,60 | 10% |
| 1.7 | Consignação em pagamento na via extrajudicial | R\$ 1.353,60 | 10% |
| 1.8 | Exame e visto em instrumento de constituição de pessoa jurídica | R\$ 1.353,60 | |
| 1.9 | Elaboração de convenção de condomínio e regimento interno, por unidade autônoma | R\$ 564,00 | |
| 1.10 | Elaboração de notificação extrajudicial | R\$ 564,00 | |
| 1.11 | Elaboração de minutas de contrato, distrato, alteração, testamento, escritura ou documento | R\$ 3.200,00 | 3% |
| 1.12 | Parecer ou memorial | R\$ 2.256,00 | |
| 1.13 | Participação e assessoria em assembleia | R\$ 2.000,00 | |
| 1.14 | Raquerimento ou petições | R\$ 789,60 | |
| 1.15 | Exame de processo em geral | R\$ 500,00 | |
| 1.16 | Intervenção para solução de qualquer assunto no terreno amigável, mesmo quando for de valor inestimável | R\$ 2.000,00 | |

Fonte: OAB-SP

Honorários advocatícios (Imóveis de R\$ 1 milhão)

| Estado | Valor do Imóvel | Escritura Pública | Contrato Particular | Honorários Advocatícios |
|---|------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
|  São Paulo | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 1.744,26 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Rio de Janeiro | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 3.541,96 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Distrito Federal | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 1.214,30 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Rio Grande do Sul | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 3.355,70 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Paraná | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 904,90 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Santa Catarina | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 1.320,00 | R\$ 50.000,00 | 5% |
|  Espírito Santo | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 5.889,36 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Minas Gerais | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 3.856,01 | R\$ 40.000,00 | 4% |
|  Goiás | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 5.082,26 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Mato Grosso | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 3.945,26 | R\$ 20.000,00 | 2% |
|  Mato Grosso do Sul | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 10.593,45 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Pará | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 5.720,20 | R\$ 50.000,00 | 5% |
|  Amazonas | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 15.518,50 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Rondônia | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 12.308,86 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Tocantins | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 5.981,00 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Acre | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 10.533,10 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Amapá | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 9.624,38 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Roraima | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 2.783,00 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Alagoas | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 4.330,00 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Bahia | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 6.124,02 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Ceará | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 3.086,83 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Maranhão | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 10.549,30 | R\$ 20.000,00 | 2% |
|  Paraíba | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 11.540,03 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Pernambuco | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 4.445,53 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Piauí | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 2.335,39 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Sergipe | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 8.779,37 | R\$ 30.000,00 | 3% |
|  Rio Grande do Norte | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 19.253,37 | R\$ 30.000,00 | 3% |

Para esta comparação, a reportagem comparou o valor da escritura pública com os valores das taxas de honorários advocatícios para imóveis de R\$ 500 mil e R\$ 1 milhão, uma vez que o valor deste ato varia conforme a faixa em que se encontra o bem.

No caso de São Paulo, as transações, cuja instrumentalização admitem forma particular, tem o valor previsto no item 1 da tabela reduzido em 40%, devendo sempre ser respeitado o mínimo ali previsto, combinado com o artigo 7º da Lei nº 11.331/2002. No frígido dos ovos, a escritura pública em São Paulo, para imóveis de R\$ 500 mil custa R\$ 1.416,61, enquanto o instrumento privado gira em torno dos R\$ 15 mil.

Em relação aos imóveis de R\$ 1 milhão, por exemplo, mesmo a escritura mais cara, localizada no Rio Grande do Norte, de R\$ 19.253,00, custa bem menos do que o contrato particular: R\$ 30 mil. O mesmo acontece com os imóveis de R\$ 500 mil. Isso porque a escritura pública mais cara localiza-se no Mato Grosso do Sul, custando R\$ 10.593,45. Nesse mesmo Estado, o contrato particular não sai por menos de R\$ 15 mil.

Além da comparação financeira desfavorável, a falta de regramento para a elaboração dos contratos particulares é um problema para a parte mais frágil desta relação jurídica, o cidadão, uma vez que estes instrumen-

tos podem ser redigidos por pessoa que não tenha conhecimento técnico adequado das normas legais e das normas de serviço estabelecidas pela Corregedoria Geral da Justiça, explica Marcio Pires de Mesquita.

“Isso aumenta muito a possibilidade da ocorrência de erros e abusos que podem, além de fomentar questionamentos judiciais, até gerar a invalidade do negócio”, destaca. “Já na escritura pública, o tabelião é obrigado a verificar se foram preenchidos todos os requisitos legais, técnicos, restrições urbanísticas, administrativas, ambientais, bem como a apresentação da documentação das partes, verificação da capacidade, documentação de propriedade dos imóveis, comprovante dos recolhimentos dos tributos incidentes sobre estes atos e mais uma infinidade de documentos que podem variar conforme o ato lavrado. Tudo isso garante maior segurança jurídica para os contratantes”, opina.

“A escritura pública garante mais segurança para aqueles que a escolhem, pois envolve uma maior análise das questões legais, tem maior observância das normas na medida em que há um tabelião, um agente público imparcial, fazendo uma análise do cumprimento de todas as regras legais que se relacionam com aquele vínculo obrigacional. O instrumento particular pode ser feito pelas próprias par-

tes. Pode não haver uma pessoa instruída em Direito elaborando esse contrato, assim como também não há um agente imparcial. Muitas vezes esse instrumento particular é elaborado por uma pessoa que tem interesse no contrato, no negócio que está sendo firmado, o que pode gerar uma diminuição da proteção das partes ou de uma das partes”, salienta Andrey Guimarães Duarte, presidente do Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB/SP), entidade que congrega os cartórios de notas paulistas.

Tabela Referencial de Honorários – Venda

- 1) Imóveis urbanos **6% a 8%**
- 2) Imóveis rurais **8% a 10%**
- 3) Imóveis industriais **6% a 8%**
- 4) Venda judicial **5%**

Fonte: CRECISP

Tarifas cobradas pelos bancos (Imóveis de R\$ 500 mil)

| Estado | Valor do Imóvel | Escritura Pública | Bradesco (tarifas) | Itaú (tarifas) | Santander (tarifas) |
|---------------------|-----------------|-------------------|--------------------|----------------|---------------------|
| São Paulo | R\$ 500.000,00 | R\$ 1.416,61 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Rio de Janeiro | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.394,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Distrito Federal | R\$ 500.000,00 | R\$ 1.214,30 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Rio Grande do Sul | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.368,70 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Paraná | R\$ 500.000,00 | R\$ 904,90 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Santa Catarina | R\$ 500.000,00 | R\$ 1.320,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Espírito Santo | R\$ 500.000,00 | R\$ 5.889,36 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Minas Gerais | R\$ 500.000,00 | R\$ 3.101,61 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Goiás | R\$ 500.000,00 | R\$ 4.931,19 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Mato Grosso | R\$ 500.000,00 | R\$ 3.945,26 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Mato Grosso do Sul | R\$ 500.000,00 | R\$ 10.593,45 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Pará | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.828,10 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Amazonas | R\$ 500.000,00 | R\$ 9.316,80 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Rondônia | R\$ 500.000,00 | R\$ 8.174,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Tocantins | R\$ 500.000,00 | R\$ 3.714,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Acre | R\$ 500.000,00 | R\$ 8.777,50 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Amapá | R\$ 500.000,00 | R\$ 8.020,32 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Roraima | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.783,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Alagoas | R\$ 500.000,00 | R\$ 4.330,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Bahia | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.722,94 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Ceará | R\$ 500.000,00 | R\$ 3.086,83 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Maranhão | R\$ 500.000,00 | R\$ 7.991,70 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Paraíba | R\$ 500.000,00 | R\$ 7.730,78 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Pernambuco | R\$ 500.000,00 | R\$ 4.445,53 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Piauí | R\$ 500.000,00 | R\$ 2.335,39 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Sergipe | R\$ 500.000,00 | R\$ 4.599,77 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Rio Grande do Norte | R\$ 500.000,00 | R\$ 9.756,39 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |

PODER FINANCEIRO

Outra comparação feita pela reportagem foi relacionada aos valores cobrados pelos bancos para se efetuar o contrato particular em comparação com o valor da escritura pública, considerando-se os preços cobrados pelos três maiores bancos brasileiros: Bradesco, Itaú e Santander. A comparação envolveu todos os custos embutidos nos serviços bancários, que totalizaram o valor de R\$ 12.100,00.

Após o estudo, verificou-se que em 24 das 27 unidades da Federação a escritura pública sai mais barata do que o contrato particular para imóveis de R\$ 1 milhão. No caso dos imóveis de R\$ 500 mil, o instrumento público é mais barato em todos os estados brasileiros.

Questionada pela reportagem, a Federação Brasileira de Bancos (Febraban) justificou o valor dizendo que os bancos são prestadores de serviços. Segundo a entidade, "taxas e tarifas representam o pagamento pela prestação de serviços. Os bancos são tanto prestadores de serviços, quanto intermediários financeiros. Isto é, além de serem remunerados pela concessão de crédito, auferem receitas por outras diversas atividades, tais como administração de recursos de terceiros; realização de operações de comércio exterior e câmbio; realização de cobrança; e processamento de pagamento de empresas, indivíduos e entidades públicas".

Tabela de Cobrança Bancária

| Instituição | Tarifa de avaliação do Imóvel | Tarifa de avaliação do Imóvel | Tarifa de serviços administrativos (R\$/mês) |
|-----------------|--|-------------------------------|--|
| Banco do Brasil | R\$ 2.500,00 | R\$ 1.400,00 | R\$ 25,00 |
| Banrisul | R\$ 1.000,00 | | R\$ 25,00 |
| Bradesco | R\$ 3.100,00 | | R\$ 25,00 |
| Caixa | PMCMV: 1,5% do valor financiamento, sendo: R\$ 750,00 na entrega da documentação Valor restante na assinatura do contrato Fora PMCMV: R\$ 2.850,00 | | R\$ 25,00 |
| Citibank | R\$ 2.990,00 | | R\$ 25,00 |
| Itaú | Avaliação para Aquisição à vista com Utilização do FGTS Imóvel até R\$ 190 mil - R\$ 960,00 Avaliação para Aquisição à vista com Utilização do FGTS Imóvel superior a R\$ 190 mil - R\$ 1.920,00 Avaliação, Reavaliação e Substituição de Bens Recebidos em Garantia R\$ 3.155,00 | | R\$ 25,00 |
| Santander | Recurso FGTS: 1,5% sobre o financiamento Avaliação: R\$ 3.100,00 | | R\$ 25,00 |

Tarifas cobradas pelos bancos (Imóveis de R\$ 1 milhão)

| Estado | Valor do Imóvel | Escritura Pública | Bradesco (tarifas) | Itaú (tarifas) | Santander (tarifas) |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|----------------|---------------------|
| São Paulo | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 1.744,26 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Rio de Janeiro | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 3.541,96 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Distrito Federal | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 1.214,30 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Rio Grande do Sul | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 3.355,70 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Paraná | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 904,90 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Santa Catarina | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 1.320,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Espírito Santo | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 5.889,36 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Minas Gerais | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 3.856,01 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Goiás | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 5.082,26 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Mato Grosso | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 3.945,26 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Mato Grosso do Sul | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 10.593,45 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Pará | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 5.720,20 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Amazonas | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 15.518,50 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Rondônia | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 12.308,86 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Tocantins | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 5.981,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Acre | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 10.533,10 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Amapá | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 9.624,38 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Roraima | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 2.783,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Alagoas | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 4.330,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Bahia | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 6.124,02 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Ceará | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 3.086,83 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Maranhão | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 10.549,30 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Paraíba | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 11.540,03 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Pernambuco | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 4.445,53 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Piauí | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 2.335,39 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Sergipe | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 8.779,37 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |
| Rio Grande do Norte | R\$ 1.000.000,00 | R\$ 19.253,37 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 | R\$ 12.100,00 |

“Além da indicação discriminada dos valores dessas taxas, o banco precisa informar com precisão, de forma clara e objetiva os valores que serão cobrados, os dispositivos de lei que permitem essa cobrança e o motivo pelo qual tais cobranças são realizadas”

Renata de Almeida Pedro, pesquisadora do centro de competência econômico e jurídico da Proteste Associação de Consumidores



“Ao permitir que parte dos contratos imobiliários saíssem da atividade notarial passando diretamente para as instituições financeiras com o objetivo de se fazer uma economia, acabou-se sobrecarregando um pouco mais o Poder Judiciário por que os litígios nessa área aumentaram”

Paulo de Tarso Sanseverino, ministro do STJ

De acordo com a Proteste, o consumidor deve ler atentamente o contrato para verificar se nele consta a informação discriminada das cobranças dessas taxas. “Além da indicação dos valores dessas taxas, o banco precisa informar com precisão, de forma clara e objetiva os valores que serão cobrados, os dispositivos de lei que permitem essa cobrança e o motivo pelo qual tais cobranças são realizadas”, orienta Renata de Almeida Pedro, pesquisadora do centro de competência econômico e jurídico da Proteste Associação de Consumidores.

Um cuidado mais do que necessário. “São notórios os abusos praticados pelas instituições financeiras nas cobranças, tanto que reconhecidos pela jurisprudência pacífica do Conselho Superior Tribunal de Justiça, que fixou teses em julgamentos de recursos repetitivos e até súmulas sobre a matéria. Como exemplos posso citar a abusividade da cobrança de comissão de permanência cumulada com outros encargos; a possibilidade de revisão judicial de contratos extintos, novados ou quitados, cujas ilegalidades não convalidam; a abusividade do envio de cartão de crédito sem prévia solicitação do consumidor; a possibilidade de revisão de taxa de juros remuneratórios estipuladas em patamar muito superior à taxa média de

mercado, etc”, explica o desembargador Godoy, do TJ-SP.

Já a Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor (Procon), informa que somente no primeiro semestre de 2017 foram registrados 1.185 problemas com compra de imóvel por meio de incorporadoras e construtoras. O número é menor do que a quantidade de problemas registrados no primeiro semestre de 2016, 2015 e 2014, quando houve o maior número de reclamações, com 1.844 queixas.

Segundo Paulo Roberto Gaiger Ferreira, presidente do Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal (CNB-CF), em geral, os contratos particulares são redigidos de forma parcial, visando o favorecimento da parte mais poderosa, podendo conter convenções ilícitas e cláusulas abusivas. Em sua opinião, é o que acontece com os bancos ao concederem crédito imobiliário. “Os tabeliães devem seguir o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Já os bancos não estão sujeitos a esse código de normas. Nós estamos sujeitos à fiscalização da Corregedoria, enquanto eles estão sujeitos à fiscalização do Banco Central que não dá muita importância para o instrumento, e sim para o fato de haver uma fraude bancária. A Corregedoria é muito

rígida na fiscalização dos notários, enquanto o banco tem uma grande liberdade para poder interpretar a lei e estabelecer os seus próprios critérios”, avalia.

Para o ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ), Paulo de Tarso Sanseverino, os financiamentos imobiliários concedidos por instituições financeiras constituem um grande problema, porque acabam sendo contratos de adesão e chegam ao Poder Judiciário porque discutiram exatamente a ocorrência de laudos abusivos a respeito dos encargos financeiros.

“Isso tem causado um aumento significativo na nossa demanda e nos processos que envolvem exatamente a moradia do cidadão, o que é motivo de grande preocupação. Ao permitir que parte dos contratos imobiliários saíssem da atividade notarial passando diretamente para as instituições financeiras com o objetivo de se fazer uma economia, acabou-se sobrecarregando um pouco mais o Poder Judiciário por que os litígios nessa área aumentaram”, comenta.

De fato, os processos envolvendo demandas de bancos em contratos de financiamento abarrotam o Poder Judiciário. Segundo o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em 2016, pelo menos 473.443 processos tratavam sobre serviços bancários previstos em contratos de consumo regulados por leis do Direito do Consumidor. Além disso, 80% dos casos de usucapião que travam o Judiciário decorrem da imperfeição de contratos particulares absolutamente inaptos de ingressarem no registro imobiliário.

Já quando as demandas envolvem a atividade notarial, cabe ao tabelião ressarcir as partes. “O tabelião é responsável civilmente pelo ato que faz. Se tiver algum defeito ele indenizará as partes pelos erros. Para o Estado é importante que o tabelião fiscalize o recolhimento de todos os tributos e, se houver erro, o notário também é responsável solidário pelo pagamento dos tributos”, afirma Gaiger.

“A dispensa de escritura não é uma vantagem. No caso dos contratos bancários, a utilização

80% dos casos de usucapião que travam o Judiciário decorrem da imperfeição de contratos particulares absolutamente inaptos de ingressarem no registro imobiliário



Para o professor da USP, Celso Fernando Campilongo “é mais barato fazer a escritura pública do que correr os riscos”



Daniel Lago, diretor de Assuntos Institucionais do IRIB: “A dispensa de escritura não é uma vantagem”
Crédito 9: Carlos Petelinkar



Vinicius Henrique de Almeida Costa, advogado e presidente da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH): “evitar riscos de fraudes”

da alienação fiduciária resulta em contrato padrão estipulado pelo banco. O adquirente participa na definição do imóvel adquirido, do preço pago ao vendedor e do prazo de pagamento do financiamento. Todas as demais cláusulas são aceitas por adesão. Caso o mutuário intente discutir previamente qualquer das cláusulas acabará por não comprar o imóvel. Se pretender discutir posteriormente, acabará no Judiciário. Não há meio termo. Frise-se, ainda, que neste caso o banco mutuante cobra uma taxa pelo contrato similar à prevista em lei para a escritura pública”, complementa Daniel Lago Rodrigues.

RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS

A questão do recolhimento dos tributos aos órgãos públicos também aparece como ponto importante nesta comparação. Nos instrumentos particulares, não existe tabela de preços ou fiscalização dos valores cobrados por imobiliárias, instituições financeiras, advogados ou contadores para lavratura dos contratos. Para Gaiger, o crescimento da utilização do instrumento particular certamente gerará a redução de receitas para o Estado, além de colocar em risco o funcionamento do Fundo de Assistência Judiciária, do Fundo de Compensação dos atos do Registro Civil

“É mais barato fazer a escritura pública do que correr os riscos, que podem ser muito elevados, de você até perder o imóvel no instrumento particular”

Celso Fernandes Campilongo, professor titular do Departamento de Filosofia e Teoria Geral do Direito da Universidade de São Paulo (USP)

e do Fundo Especial do Tribunal de Justiça. Segundo Marcio Pires de Mesquita, os valores cobrados pelas lavraturas de escrituras são tabelados por leis estaduais e variam de acordo com o tipo de ato e o valor dos bens. “Sem dúvida a escritura é mais benéfica do que o contrato particular, pois permite uma melhor equalização dos interesses entre o vendedor e o comprador do imóvel, além de permanecer à disposição dos interessados, que podem solicitar a emissão de uma certidão sempre que necessário”, argumenta o tabelião.

De acordo com Celso Fernandes Campilongo, professor titular do Departamento de Filosofia e Teoria Geral do Direito da Universidade de São Paulo (USP), a escritura pública possui uma série de vantagens se comparada ao instrumento particular. “A escritura pública precisa obrigatoriamente ser feita por um notário. Isso exige um tipo de responsabilidade que não existe no instrumento particular, já que não há um mediador que garanta a fé pública do negócio”.

Para o professor “o notário serve para revestir o negócio da forma legal e a escritura que lava tem fé pública, possuindo um valor de prova muito elevado. Se presume como verdadeira, enquanto que no instrumento particular, eventualmente, alguém pode alegar que as partes não estiveram efetivamente presentes, que a parte que compareceu não teve os documentos verificados, ou que não era de fato a parte proprietária. O instrumento particular tem uma série de fragilidades que a escritura pública não possui, já que vem revestida de fé pública e uma presunção de legalidade que o instrumento particular não possui”, sinaliza o professor da USP.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O contrato particular de compra e venda de bem imóvel, celebrado por pessoas naturais ou jurídicas, com o pagamento do preço, ou parte dele, garantido por alienação fiduciária, dispensa, em alguns Estados, a lavratura de escritura pública, servindo como título para o registro da

“Caso o mutuário intente discutir previamente qualquer das cláusulas acabará por não comprar o imóvel. Se pretender discutir posteriormente, acabará no Judiciário. Não há meio termo.”

Daniel Lago Rodrigues, diretor de Assuntos Institucionais do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)

transmissão da propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis, independente do valor do negócio ou do imóvel.

“É uma questão em que há discussão jurídica, há posicionamento que sim, independentemente do valor do negócio, e há posição jurídica no sentido que só dispensa quando forem lavrados por uma instituição financeira apta a fazer o financiamento, o parcelamento daquele valor. Essa é a posição a que se filia o Colégio Notarial do Brasil. Somente se dispensa a escritura pública quando houver uma instituição financeira interveniente no ato”, defende Andrey Guimarães Duarte, presidente do Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo.

Inicialmente a Lei 9.514/77, que instituiu a alienação fiduciária de imóveis, previa que a utilização deste tipo de negócio se restringiria a instituições financeiras. Porém, “posteriormente alterou-se a lei para facultar o seu uso a toda e qualquer pessoa”, explica Daniel Lago Rodrigues, diretor de Assuntos Institucionais do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). ●

“A celebração de contratos por escritura pública **reduz a possibilidade de fraudes**”

Presidente da Seção de Direito Privado do TJ-SP, desembargador Luiz Antônio de Godoy, fala sobre as demandas judiciais relacionadas à utilização do instrumento particular

Formado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, Luiz Antonio de Godoy assumiu o cargo de desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo em 2002, sempre atuando na Seção de Direito Privado, até assumir, na atual gestão, a presidência da Seção, integrando o Órgão Especial da Corte paulista.

Nesta entrevista, concedida à **Revista Cartórios com Você**, o magistrado aborda a comparação entre a utilização do instrumento particular em comparação com a escritura pública e destaca seu apreço pelos métodos alternativos de resolução de conflitos.

CcV - Segundo o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em 2016, pelo menos 473.443 processos tratavam sobre serviços bancários previstos em contratos de consumo regulados por leis do Direito do Consumidor. O número de litígios poderia ser menor se os bancos aderissem a escritura pública ao invés dos contratos particulares?

Desembargador Luiz Antonio de Godoy: Entendo que não, pois, a meu ver, a forma de celebração dos contratos bancários (instrumento particular ou escritura pública) não se relaciona com as teses comumente suscitadas na maior parte das ações ajuizadas em face de instituições financeiras, ligadas ao conteúdo das avenças (cláusulas ilegais e/ou abusivas). Talvez contribua para reduzir a ocorrência de fraudes bancárias e, por consequência, o ajuizamento de ações de reparação de danos em face dos bancos.

CcV - Podemos dizer que há abuso nas cobranças feitas pelos bancos? Como vê essa questão?

Desembargador Luiz Antonio de Godoy: São notórios os abusos praticados pelas instituições financeiras nas cobranças, tanto que reconhecidos pela jurisprudência pacífica do Conselho Superior Tribunal de Justiça, que fixou teses em julgamentos de recursos repetitivos e até súmulas sobre a matéria. Como exemplos posso citar a abusividade da cobrança de comissão de permanência cumulada com outros encargos; a possibilidade de revisão judicial de contratos extintos, novados ou quitados, cujas ilegalidades não convalidam; a abusividade do envio de cartão de crédito sem prévia solicitação do consumidor; a possibilidade de revisão de taxa de juros remuneratórios estipuladas em patamar muito superior à taxa média de mercado, etc.

CcV - A justiça brasileira tem de lidar com muitos processos envolvendo demandas

“Acredito que a celebração de contratos por escritura pública, por reduzir a probabilidade de fraudes, indiretamente contribuiria para a redução do número de ações judiciais movidas em face de instituições financeiras”



Desembargador Luiz Antonio de Godoy, presidente da Seção de Direito Privado do TJ-SP: “massificação das relações econômicas é uma realidade que acredito irreversível”



de bancos em contratos de financiamento. Qual o impacto que a utilização de instrumentos particulares causa ao Poder Judiciário?

Desembargador Luiz Antonio de Godoy: Aludindo à resposta a primeira pergunta, não vejo relação entre a forma de celebração dos contratos e o número de litígios ajuizados contra bancos. Também não disponho de meios para aferir estatisticamente o impacto da adoção de instrumentos particulares no Judiciário. De qualquer forma, por observação empírica, acredito que a celebração de contratos por escritura pública, por reduzir a probabilidade de fraudes, indiretamente contribuiria para a redução do número de ações judiciais movidas em face de instituições financeiras. De outro lado, a formalização dos contratos por instrumento público, salvo melhor juízo vai na contramão do desenvolvimento tecnológico das sociedades contemporâneas, onde os contratos são firmados eletronicamente, seja nos postos de teletendimento dos bancos, seja nos computadores e até mesmo pelos smartphones dos correntistas/consumidores. A massificação das relações econômicas é uma realidade que acredito irreversível e não será mitigada pela utilização de mecanismos formais, como a utilização dos instrumentos públicos.

CcV - Firmar os contratos de compra e venda por escritura pública é uma forma do banco proteger o consumidor de contratos leoninos?

Desembargador Luiz Antonio de Godoy: Não consigo vislumbrar o motivo pelo qual os bancos deixariam de estipular cláusulas abusivas em seus contratos de adesão pelo simples fato de estarem sendo celebrados por meio de escritura pública. Tal assertiva contraria a experiência comum. Talvez o contrato bancário que melhor expresse uma relação de consumo consistente na prestação de serviços bancários e que mais tenha sido objeto de ações revisionais seja o contrato de conta corrente que, tradicionalmente, desde antes da edição do CDC, firmava-se pela assinatura de um termo de adesão e era regido por condições gerais de contratação depositadas/arquivadas em cartório de registro de títulos e documentos, o quê, a meu ver, emprestava forma pública à contratação. As abusividades relacionadas na segunda resposta estavam todas presentes nas mencionadas condições gerais de contratação.

CcV - Como a justiça brasileira pode ajudar a conscientizar o consumidor para evitar um alto número de processos envolvendo

demandas bancárias nos tribunais do País?

Desembargador Luiz Antonio de Godoy: Tenho para mim que o Poder Judiciário não possui competência para tal mister. Ainda assim, os tribunais podem colaborar para a redução da cultura do litígio, promovendo e incentivando a cultura de paz, pela disseminação dos meios alternativos de solução de conflitos, tais como a conciliação e a mediação, inclusive mediante a realização esporádica de mutirões, estabelecendo parcerias com a iniciativa privada para tanto, e a criação de órgãos especializados, como por exemplo o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania.

CcV - Em 2016, a Federação Brasileira de Bancos (Febraban) fechou um compromisso público com o Tribunal de Justiça de São Paulo com o objetivo de reduzir o número de processos em tramitação no Estado. Que acordo foi esse exatamente? Ele continua em vigor?

Desembargador Luiz Antonio de Godoy: Desde agosto de 2016, o Tribunal de Justiça disponibiliza o Posto do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania Central (CEJUSC) - Setor Bancário, em parceria com a Federação Brasileira de Bancos (Febraban), no Fórum João Mendes Júnior, região central da Capital. O setor busca atender casos já em tramitação e tem como objetivo permitir que as instituições financeiras e a população tenham acesso aos métodos da mediação e da conciliação para resolver as demandas, de forma mais ágil e negociada. Isto é excelente para o cidadão, pois soluciona seu conflito de forma breve. Como consequência, desafoga o Judiciário, pois, ao longo do tempo, tende a haver redução no número de recursos. Os índices de acordo são significativos, em uma média de 35 a 40% entre julho e agosto deste ano.

CcV - Há algum projeto do Tribunal de Justiça de São Paulo para agilizar os processos que envolvem instituições bancárias?

Desembargador Luiz Antonio de Godoy: Como mencionei anteriormente, este Tribunal de Justiça tem claramente sinalizado uma mudança de paradigma. As quase 250 unidades dos CEJUSCs na capital e no interior demonstram que o Judiciário tem adotado métodos alternativos de resolução de conflitos como mais um instrumento para solucionar muitos tipos de conflitos surgidos na sociedade. A meu ver, trata-se de importante concretização de política pública no acesso efetivo à Justiça e sinaliza a conduta ativa do Judiciário para combater a crise de efetividade do processo. ●

Distrito Federal e Paraná: experiências virtuosas no uso da Escritura Pública

Convênio entre Cartórios e a Caixa Econômica Federal possibilitou menor custo e maior segurança jurídica para a população

Foto: Sérgio-William-AGEHAB

“Quando é feito o contrato particular não são obrigatórias várias certidões no ato da assinatura. Por isso que a escritura pública em geral tem uma segurança jurídica muito maior para todas as partes.”

Sophia Sullivan, correspondente bancária da Caixa Econômica Federal em Brasília



Uma forma de minimizar os custos dos instrumentos particulares foi pensada pela Caixa Econômica Federal (CEF) e a Associação dos Notários e Registradores do Distrito Federal (Anoreg/DF) em 1997. Há 20 anos, foi firmado a primeira parceria entre os órgãos para que a Caixa Econômica Federal celebrasse os contratos de compra e venda de bem imóveis por escritura pública.

Segundo o documento, assinado por ambas as partes, "o convênio entre a Caixa e a Anoreg/DF tem por objeto a prestação de serviços de pesquisas, emissão de certidões, lavraturas e registros de escrituras de compra e venda, mútuo e outras obrigações por parte da Anoreg/DF, por meio de repasse de valores recebidos pela Caixa de seus mutuários, visando assegurar economia, maior rapidez e eficiência na prestação dos serviços notariais e de registro e, com isso, ampliar e difundir o acesso à habitação própria".

De acordo com a Anoreg/DF, desde que o convênio foi criado, foram lavradas mais de 20 mil escrituras de compra e venda de bens imóveis. Para o presidente da entidade, Allan Nunes Guerra, tanto a Caixa quanto a população são beneficiadas pelo convênio, que apesar de alguns entraves recentes, ainda está em vigor.

"Esse convênio permite que a Caixa terceirize o serviço de instrumentalização da compra e venda como garantia. O principal para o banco nesse momento é que ele transfere para o cartório o que chamam de risco jurídico, de análise da garantia. Em vez de um correspondente

bancário ou mesmo um gerente ficar analisando a documentação do cartório de imóveis, como as certidões negativas, essa análise passa a ser feita por um tabelião", explica Guerra.

"A Caixa gosta muito disso, pois retira dela essa análise, esse risco, esse procedimento, e transfere para um cartório. Para a população, aqui no DF, também é um bom negócio, pois acaba sendo atendida mais rapidamente, eliminando-se essa contratação do gerente ou do correspondente bancário, cabendo ao cartório providenciar toda a documentação, entrando em contato com o cliente só para marcar o dia e a hora de assinar a escritura", completa o presidente da Anoreg/DF.

A visão de que a escritura pública é benéfica para a população é compartilhada pela correspondente bancária da Caixa Econômica Federal em Brasília, Sophia Sullivan. Segundo ela, esse convênio gera vantagens para a própria Caixa Econômica Federal.

"Para a Caixa existe uma segurança jurídica muito maior pelo fato de ter toda a verificação dos dados do cliente e do imóvel. O risco de qualquer inadimplência na operação é muito menor, assim como na execução fiscal, porque é feita a verificação de todas as certidões. Para o banco é muito melhor ser feito por escritura pública com o escrevente que faz toda essa verificação documental antes da lavratura. Quando é feito o contrato particular não são obrigatórias várias certidões no ato da assinatura. Por isso que a escritura pública em geral tem uma segurança jurídica muito maior

para todas as partes", avalia Sophia Sullivan.

Para o presidente da Anoreg/DF, Allan Guerra, essa iniciativa de firmar uma parceria com a Caixa poderia ser levada para outros estados brasileiros. "Como expandir para que o Brasil inteiro faça por escritura pública? Três premissas. Temos que reduzir o custo da escritura, temos que fazer com que a remessa do traslado do cartório de notas para o cartório de imóveis seja por meio de centrais eletrônicas, e temos que obter dos registradores de imóveis, por acordo ou por provimento, que o registro de escritura pública seja mais rápido que o registro do instrumento particular", pondera.

Ainda de acordo com Allan Guerra, o número de exigências derivadas dos contratos particulares é muito maior do que as exigências da escritura pública. Segundo ele, em média, entre 2015 e 2016, os instrumentos particulares deram 38% de exigência, enquanto a escritura pública deu apenas 4%. O presidente da Anoreg/DF destaca ainda que o convênio deixou arraigado nos atores econômicos do Distrito Federal uma mentalidade de que a escritura pública é uma medida menos onerosa e mais segura, tanto para a instituição bancária, como para a população.

PIONEIRISMO PARANAENSE

Outra iniciativa bem-sucedida de implantação de convênio entre a Caixa Econômica Federal para a utilização da escritura pública se deu em Maringá, no Paraná, com participação da Associação Nacional dos Notários e Registradores do Paraná (Anoreg-PR), e que continua em vigor até hoje.

Segundo o documento, também assinado em 1997, "o convênio tem por objetivo a promoção pelas conveniadas de lavratura de instrumentos públicos de compra e venda, hipoteca e outras obrigações, levantamentos e pesquisas de certidões e documentos necessários a esta escrituração e registro na matrícula



Presidente da Anoreg/DF, Allan Nunes Guerra, defende um tripé de ações: redução do custo, remessa eletrônica e agilidade no registro

"Para a população, aqui no DF, também é um bom negócio, pois acaba sendo atendida mais rapidamente, eliminando-se essa contratação do gerente ou do correspondente bancário."

Allan Nunes Guerra, presidente da Anoreg/DF

“O tabelião hoje tem muito mais conhecimento para verificar a documentação, se é documento falso ou não. Identidades falsas de vendedores, procurações falsas, procurações que não dão poderes para aquele ato que tem que ser feito.”

Maria Paula Fratti,
tabeliã de notas em São José dos Pinhais (PR)



Maria Paula Fratti, tabeliã de notas em São José dos Pinhais (PR) coordenou o projeto piloto com a Caixa Econômica Federal

respectiva, relativos à concessão de financiamentos habitacionais e hipotecários por parte da Caixa Econômica Federal”.

Com esse convênio, a Caixa Econômica Federal ficou obrigada a recolher dos proponentes as importâncias destinadas ao pagamento das conveniadas pelos trabalhos executados com exceção do valor relativo ao recolhimento do imposto de transmissão (ITBI) que é providenciado pelos próprios proponentes.

De acordo com a Associação Nacional dos Notários e Registradores do Paraná (Anoreg/PR), desde que o convênio surgiu, em 1997, foram lavradas de 80 a 100 escrituras por mês. Entre janeiro e agosto de 2017, foram lavrados 856 atos por escritura pública.

Responsável por intermediar a negociação com a Caixa em 1997, o tabelião José Carlos Fratti, explica como funciona o convênio. “Os documentos são elaborados pela Caixa Econômica e encaminhados para a Anoreg/PR, na sede própria em Maringá. Ali o processo é registrado e encaminhado para os Tabelionatos de Notas de acordo com a conveniência das partes. O Tabelionato processa através de minuta própria da Caixa e colhe as assinaturas das partes contratantes, outorgantes e outorgados, e volta para a Anoreg/PR encaminhar ao registro. Em seguida, o registro é entregue ao cidadão”, detalha.

Ainda de acordo com o tabelião, o convênio possibilitou reduzir em 50% o custo dos emolumentos. “Há três pontos desse convênio que devem ser destacados. A segurança jurídica do negócio, a rapidez do tempo de serviço e a redução de 50% do custo dos

emolumentos. O valor máximo da escritura no Paraná é de R\$ 904,90. Com o convênio, a escritura sai por R\$ 452,45”, comenta.

Responsável por coordenar a operacionalização do convênio até dezembro de 2016, a tabeliã de notas em São José dos Pinhais, no Paraná, Maria Paula Fratti, revela que a iniciativa possibilitou maior agilidade para os clientes do banco. “Logo que começou o convênio, a própria Caixa fez um levantamento de que o gerente perdia cerca de uma hora e meia só para coletar a assinatura das partes, que envolvia uma série de informações”, recorda a tabeliã.

“As vezes o cliente pegava aquele contrato e não levava a registro, porque acabava não entendendo as informações que recebeu. Para a Caixa agilizou bastante o trabalho do gerente porque passou toda essa função para o tabelião. Hoje tem os correspondentes bancários para ajudá-los, para dar essas informações, mas mesmo assim, esse convênio é bom para a Caixa, em função da segurança, uma vez que o tabelião tem toda expertise em termos de verificação de documentos. Se a Caixa está oferecendo um benefício de agilidade, muito provavelmente o cliente vai escolher o banco porque é mais rápido no financiamento”, pontua.

Ainda segundo a tabeliã Maria Paula Fratti, o convênio também possibilita maior segurança na hora de adquirir um imóvel. “A segurança jurídica de uma escritura é muito maior do que um instrumento particular, que tem a força de escritura pública, mas não tem a fé pública de um tabelião. O tabelião hoje tem muito mais conhecimento para verificar a

documentação, se é documento falso ou não. Identidades falsas de vendedores, procurações falsas, procurações que não dão poderes para aquele ato que tem que ser feito. Então o tabelião é a pessoa mais capacitada para fazer essa verificação”, avalia.

Na época da assinatura do convênio, outros municípios do Paraná demonstraram interesse em fazer uma parceria com a Caixa, como Curitiba, Cascavel, Guarapuava e Londrina. Atualmente, o município de Chapecó, em Santa Catarina, já demonstrou interesse em implementar o mesmo convênio de Maringá em sua região.

Um convênio que ainda não saiu do papel é o entre o Sindicato dos Notários e Registradores do Estado do Espírito Santo (Sinoreg-ES) e o Banco do Estado do Espírito Santo (Banestes).

Segundo o Sinoreg-ES, “a ideia era trazer maior rapidez no processo de liberação do financiamento e maior satisfação do cliente, em razão dos Cartórios de Notas já desenvolverem os trâmites necessários junto às Prefeituras e Cartórios de Imóveis, o que agiliza os processos de transferência dos imóveis, assim como conferir maior segurança jurídica ao contrato de financiamento, em razão da análise documental detalhada feita pelos Cartórios, o que evitaria fraudes e utilização de documentos”.

No entanto, o convênio, que iria ser assinado em 2014, tornou-se inviável na medida que os valores praticados pelo Banestes para pagamento dos atos estava muito aquém da tabela oficial de emolumentos do Estado do Espírito Santo. Ainda de acordo com o Sinoreg-ES, a possibilidade do convênio persiste, mas não há previsão para que ele seja colocado em vigor. ●

Segurança Jurídica:

o que o Tabelião deve conferir para realizar um ato

1 - VENDEDOR(ES), DOADOR(ES) ou CEDENTE(S) - Pessoa física:

- 1.1 - Documento de Identificação válido em todo território nacional (RG, CNH, etc.)
- 1.2 - CPF - Cadastro de Pessoas Físicas.
- 1.3 - Certidão de Nascimento, quando solteiro - (original extraída no máximo em 90 dias ou cópia autenticada).
- 1.4 - Certidão de Casamento, quando casado - (original extraída no máximo em 90 dias ou cópia autenticada).
- 1.5 - Certidão de Casamento com averbação, quando separado, divorciado ou viúvo - contendo a devida averbação do atual estado civil - (original extraída no máximo em 90 dias ou cópia autenticada).
- 1.6 - Escritura de Pacto Antenupcial com Registro no Ofício de Registro de Imóveis, apresentar quando: se casados antes de 31/12/1977, nos regimes de Comunhão Parcial de Bens ou Separação Total de Bens; se casados após a data de 31/12/1977, nos regimes da Comunhão Universal de Bens ou Separação Total de Bens, ou ainda pelo regime da Participação Final nos Aquestos.
- 1.7 - Quando pessoa não casada, ou seja, solteira, separada judicialmente, divorciada ou viúva, declaração no próprio ato de escritura de que não vive em regime de união estável. Em havendo união, deverá o(a) companheiro(a) manifestar sua anuência em relação ao ato no próprio instrumento (comparecer).
- 1.8 - Escritura Pública de União Estável;
- 1.9 - No caso de estrangeiros, certidão de Nascimento (quando solteiro) ou de Casamento (quando casado, separado, divorciado ou viúvo - contendo

a devida averbação do atual estado civil) - (original ou cópia autenticada e extraída no máximo em 90 dias) - contendo a devida legalização Consular e posteriormente traduzida para o português através de Tradutor Público Juramentado e registrada no Ofício de Registro de Títulos e Documentos.

- 1.10 - Fotocópia do comprovante de residência (água, luz, telefone fixo).
- 1.11 - Certidão Negativa da Secretaria da Fazenda Estadual.
- 1.12 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (recomendação nº 03, de 15/03/2012 do CNJ).
- 1.13 - Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.
- 1.14 - Certidão Negativa da Previdência Social (quando empregador ou produtor).
- 1.15 - Profissão (somente informar).

2 - COMPRADOR(ES), DONATÁRIO(S) ou CESSIONÁRIO(S) - Pessoa Física:

- 2.1 - Documento de Identificação válido em todo território nacional (RG, CNH, etc.)
- 2.2 - CPF - Cadastro de Pessoas Físicas
- 2.3 - Certidão de Nascimento, quando solteiro - (original extraída no máximo em 90 dias ou cópia autenticada).
- 2.4 - Certidão de Casamento, quando casado - (original extraída no máximo em 90 dias ou cópia autenticada).
- 2.5 - Certidão de Casamento com averbação, quando separado, divorciado ou

viúvo - contendo a devida averbação do atual estado civil - (original extraída no máximo em 90 dias ou cópia autenticada).

- 2.6 - Escritura de Pacto Antenupcial com Registro no Ofício de Registro de Imóveis, apresentar quando: se casados antes de 31/12/1977, nos regimes de Comunhão Parcial de Bens ou Separação Total de Bens; se casados após a data de 31/12/1977, nos regimes da Comunhão Universal de Bens ou Separação Total de Bens, ou ainda pelo regime da Participação Final nos Aquestos.
- 2.7 - Quando pessoa não casada, ou seja, solteira, separada judicialmente, divorciada ou viúva, declaração no próprio ato de escritura de que não vive em regime de união estável. Em havendo união, deverá o companheiro manifestar sua anuência em relação ao ato no próprio instrumento (comparecer quando tratar-se de aquisição em subrogação ao patrimônio particular (inciso II, do art. 1659 do Código Civil Brasileiro)
- 2.8 - Escritura Pública de União Estável
- 2.9 - No caso de estrangeiros, certidão de Nascimento (quando solteiro) ou de Casamento (quando casado, separado, divorciado ou viúvo - contendo a devida averbação do atual estado civil) - (original ou cópia autenticada e extraída no máximo em 90 dias) - contendo a devida legalização Consular e posteriormente traduzida para o português através de Tradutor Público Juramentado e registrada no Ofício de Registro de Títulos e Documentos
- 2.10 - Fotocópia do comprovante de residência (água, luz, telefone fixo ou declaração com firma reconhecida do proprietário, quando imóvel locado)
- 2.11 - Profissão (somente informar)

3 - PESSOA JURÍDICA:

- 3.1 - Contrato Social, quando não houver alterações (cópia autenticada)
- 3.2 - Contrato Social e Alterações Contratuais, ou a última Alteração Contratual Consolidada (cópia autenticada)
- 3.3 - Estatuto Social, quando associação, sociedade anônima e entidades sem fins lucrativos, (cópia autenticada)
- 3.4 - Ata de Eleição da Diretoria (cópia autenticada)
- 3.5 - Ata de autorização de alienação (quando determinado pelo Estatuto Social ou Contrato Social)
- 3.6 - CNPJ
- 3.7 - Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União
- 3.8 - Certidão Negativa da Previdência Social*
- 3.9 - Certidão Negativa da Secretaria da Fazenda Estadual*
- 3.10 - Certidão Simplificada da Junta Comercial (validade 90 dias)
- 3.11 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (recomendação nº 03, de 15/03/2012 do CNJ)

4 - CORRETOR DE IMÓVEIS:

- 4.1 - Se a transação comercial foi intermediada por corretor, este deverá realizar sua anuência em relação ao ato e, apresentar os seguintes documentos:

Pessoa física: Apresentar os documentos citados na relação de documentos para compradores nos itens "2.1", "2.2" e "2.10"

Pessoa Jurídica: Apresentar os documentos citados na relação de documentos para pessoa jurídica (exceto os previstos nos itens "3.6", "3.7", "3.8" e "3.10"), juntamente com cópia do comprovante de inscrição no CRECIjurídico*

- 4.2 - Se a transação não foi intermediada por corretor, deve ser declarada esta situação pelas partes na escritura*

5 - PROCURADOR:

- 5.1 - Documento de Identificação válido em todo território nacional (RG, CNH, etc.)
- 5.2 - CPF - Cadastro de Pessoas Físicas
- 5.3 - Fotocópia do comprovante de residência (água, luz, telefone fixo)
- 5.4 - Profissão (somente informar)
- 5.5 - Procuração Pública (original)

6 - DO IMÓVEL:

- 6.1 - Certidão Negativa de Ônus, de Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias e de Inteiro Teor, emitida pelo Ofício do Registro de Imóveis competente (validade 30 dias)
- 6.2 - Carnê(s) do IPTU
- 6.3 - Certidão Negativa de Débitos Municipais
- 6.4 - Declaração de Quitação do Condomínio (emitida pela Administradora de Condomínio ou Síndico)
- 6.5 - Isenção do ITBI (emitida Prefeitura da sede do imóvel)

Quando tratar-se de Imóvel de marinha:

- 6.6 - CAT - Certidão de Autorização para Transferência, emitida pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU
- 6.7 - Recolhimento do Laudêmio (recolhido por meio de guia apresentada pelo Cartório ou pelo órgão arrecadador)

Quando tratar-se de imóvel da COHAB-SC:

- 6.8 - Certidão Negativa de Ônus, de Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias e de Inteiro Teor, emitida pelo Ofício do Registro de Imóveis competente (validade 30 dias)
- 6.9 - Carnê(s) do IPTU
- 6.10 - Certidão Negativa de Débitos Municipais
- 6.11 - Termo de quitação (fotocópia do instrumento de cancelamento junto ao Ofício de Registro de Imóveis)
- 6.12 - Isenção do ITBI (emitida Prefeitura da sede do imóvel)
- 6.13 - Cópia do Contrato Particular da negociação do imóvel (se houver)

7 - VALORES A RECOLHER POR PARTE DOS COMPRADORES, DONATÁRIOS OU CEDENTES, ANTES DA LAVRATURA DA ESCRITURA:

- 7.1 - ITBI - Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis (recolhido por meio de guia apresentada pelo Cartório ou pela Prefeitura da sede do imóvel)
- 7.2 - ITCMD - Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (recolhido por meio de guia apresentada pelo Cartório ou pelo órgão arrecadador)
- 7.3 - FRJ - Fundo do Reaparelhamento do Judiciário (recolhido por meio de guia apresentada pelo Cartório). ●

- Marcar com asterisco os itens 3.8, 3.9, 4.1 e 4.2 – Ao final do quadro escrever: * Itens válidos para alguns Estados do Brasil;