

CENTRO UNIVERSITÁRIO ALVES FARIA – UNIALFA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU EM DIREITO
CONSTITUCIONAL ECONÔMICO

Alda Cristina Dias Lucas

A FUNÇÃO SOCIAL DO NOTARIADO:
Entre o conservadorismo e a inovação

Goiânia
2023

ALDA CRISTINA DIAS LUCAS

A FUNÇÃO SOCIAL DO NOTARIADO:

Entre o conservadorismo e a inovação

Dissertação apresentada como exigência parcial para a obtenção do título de Mestre ao Centro Universitário Alves de Faria – UNIALFA, na área de concentração “Direito Constitucional Econômico”, linha de pesquisa “Desenvolvimento econômico e princípios constitucionais da ordem econômica”.

Orientador: Professor Doutor Arnaldo Bastos Santos Neto

Goiânia

2023

Catálogo na fonte: Biblioteca UNIALFA

L933f

Lucas, Alda Cristina Dias.

A função social do notariado : Entre o conservadorismo e a inovação. /
Alda Cristina Dias Lucas. – 2023.
94 f.: 30cm.

Orientador: Prof. Dr. Arnaldo Bastos Santos Neto.

Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Direito
Constitucional Econômico, Centro Universitário Alves Faria (UNIALFA)
– Goiânia, 2023.

1. Direito Notarial. 2. Direito Registral. 3. Teoria dos Sistemas. 4.
Serventias Extrajudiciais. 5. Lei 14.382/2022. I. Santos Neto, Arnaldo
Bastos. II. UNIALFA. III. Título.

CDU: 346.544.4

Alda Cristina Dias Lucas

A FUNÇÃO SOCIAL DO NOTARIADO:

Entre o conservadorismo e a inovação

Dissertação apresentada como exigência parcial para a obtenção do título de Mestre ao Centro Universitário Alves de Faria – UNIALFA, na área de concentração “Direito Constitucional Econômico”, linha de pesquisa “Desenvolvimento econômico e princípios constitucionais da ordem econômica”.

Orientador: Professor Doutor Arnaldo Bastos Santos Neto

Goiânia, ____ de _____ de 2023.

Prof. Dr. Arnaldo Bastos Santos Neto – UNIALFA (Orientador)

Prof. Dr. Rodrigo de Camargo Cavalcanti – UNIALFA (Examinador interno)

Profa. Dra. Elenise Felzke Schonardie – UNIJUÍ (Examinadora externa)

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu pai, Carlos, por todos os ensinamentos formadores do meu caráter. De igual modo, à minha mãe, que complementou com sua determinação e disciplina a pessoa que sou hoje. Obrigada, Mamãe!

Aos meus filhos, Carlos e João, por me ensinarem a amar e me inspirarem a ser uma pessoa melhor.

À minha irmã, Ana Carla, exemplo de dedicação e coragem, igualmente aos meus sobrinhos, Guilherme, Isabela e Júlia, por me apoiarem e admirarem incondicionalmente.

À Giulienne, Susyanne, Lara, Nicole, Laryssa, Cintia, Yanca, Rafaella, Larissa, Flávia, pelo apoio durante a jornada de aulas e o recolhimento para os estudos e pesquisa.

Agradeço ao meu orientador, Prof. Dr. Arnaldo Bastos, que prontamente aceitou ser meu orientador, depositando confiança na pesquisa que seria desenvolvida.

RESUMO

Os serviços notariais e registrais, serventias extrajudiciais, também conhecidas como cartórios, são fundamentais para garantir a segurança, a eficácia e a eficiência nas transações sociais e econômicas, contribuindo para a pacificação social e a efetivação de direitos e obrigações. A teoria de Luhmann pode ajudar a compreender a importância da função social do Direito Notarial e Registral na promoção da segurança jurídica e na garantia dos direitos individuais e coletivos. Isso porque enfatiza a importância da diferenciação funcional entre os sistemas sociais, o que significa que cada sistema tem sua própria lógica e funcionamento, mas que estão interconectados por meio de comunicação e interação. É nesse contexto sistêmico que se destacam alguns elementos do Direito Notarial e Registral e das serventias extrajudiciais. Assim, indaga-se, como problema de pesquisa: Qual o papel do notariado brasileiro na economia de mercado e como a implementação de novas tecnologias e políticas públicas de gestão podem impactar na eficiência da atividade notarial e registral? Como hipótese, afirma-se que a adaptação dos cartórios às novas necessidades socioeconômicas e tecnológicas pode contribuir para o cumprimento da sua função social de garantir a segurança jurídica, fortalecendo a confiança na atividade notarial e registral. O objetivo geral da pesquisa é analisar o papel do notariado e as transformações dos cartórios diante das novas necessidades socioeconômicas e tecnológicas. Além da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann, a pesquisa adota, como marco teórico, o conceito de Celso Fernandes Campilongo, que propõe uma teoria do Direito Notarial e Registral que se baseia em três pilares fundamentais: a atividade instrumental do notário, a função pública do notário e a eficácia jurídica dos atos notariais. Como resultado, confirmou-se a hipótese inicialmente suscitada, destacando-se a necessidade de maior atenção por parte do Poder Público e da sociedade em geral para o processo de atualização dos serviços notariais e de registro, bem como para a garantia de sua função social. É preciso investir em políticas públicas que promovam a melhoria da qualidade e da eficiência desses serviços, além de estimular a inovação e a implementação de novas tecnologias, de forma a garantir a segurança jurídica e a proteção dos direitos fundamentais dos cidadãos.

Palavras-chave: Direito Notarial; Direito Registral; Teoria dos Sistemas; Lei 14.382/2022; serventias extrajudiciais.

RESUMEN

Los servicios notariales y registrales, los servicios extrajudiciales, también conocidos como notarías, son esenciales para garantizar la seguridad, eficacia y eficiencia en las transacciones sociales y económicas, contribuyendo a la pacificación social y al cumplimiento de los derechos y obligaciones. La teoría de Luhmann puede ayudar a comprender la importancia del papel social del Derecho Notarial y Registral en la promoción de la seguridad jurídica y la garantía de los derechos individuales y colectivos. Esto se debe a que enfatiza la importancia de la diferenciación funcional entre los sistemas sociales, lo que significa que cada sistema tiene su propia lógica y funcionamiento, pero que están interconectados a través de la comunicación y la interacción. Es en este contexto sistémico que se destacan algunos elementos del Derecho Notarial y Registral y de los servicios extrajudiciales. Así, se pregunta, como problema de investigación: ¿Cuál es el papel del notario brasileño en la economía de mercado y cómo la implementación de nuevas tecnologías y políticas de gestión pública pueden impactar en la eficiencia de la actividad notarial y registral? Como hipótesis se plantea que la adaptación de los notarios a las nuevas necesidades socioeconómicas y tecnológicas puede contribuir al cumplimiento de su función social de garantizar la seguridad jurídica, fortaleciendo la confianza en la actividad notarial y registral. El objetivo general de la investigación es analizar el papel del notario y las transformaciones de las oficinas notariales ante las nuevas necesidades socioeconómicas y tecnológicas. Además de la teoría de los sistemas de Luhmann, la investigación adopta, como marco teórico, el concepto de Celso Fernandes Campilongo, quien propone una teoría del Derecho Notarial y Registral que se sustenta en tres pilares fundamentales: la actividad instrumental del notario, la función pública del notario y la eficacia jurídica de los actos notariales. Como resultado, se confirmó la hipótesis planteada inicialmente, destacando la necesidad de una mayor atención por parte del Poder Público y la sociedad en general para el proceso de actualización de los servicios notariales y registrales, así como para la garantía de su función social. Es necesario invertir en políticas públicas que promuevan la mejora de la calidad y eficiencia de estos servicios, además de estimular la innovación y la implementación de nuevas tecnologías, para garantizar la seguridad jurídica y la protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos.

Palabras llave: Derecho Notarial; Ley de Registro; Teoría de Sistemas; Ley 14.382/2022; servicios extrajudiciales.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas - Norma Brasileira
Art.	Artigo
Arts.	Artigos
CGJSP	Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo
CNB	Colégio Notarial do Brasil
CNIB	Central Nacional de Indisponibilidade de Bens
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
COAF	Conselho de Controle de Atividades Financeiras
CORI-BR	Colégio do Registro de Imóveis do Brasil
DF	Distrito Federal
FIC-ONSERP	Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos
INMETRO	Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITCMD	Imposto de Transmissão <i>Causa Mortis</i> e Doação
LRP	Lei de Registros Públicos
MDR	Ministério do Desenvolvimento Regional
nº	Número
ONR	Operador Nacional do Sistema Eletrônico de Imóveis
ONSERP	Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos
PQTA	Prêmio de Qualidade Total Anoreg
SINTER	Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais
STF	Supremo Tribunal Federal

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
2	FUNÇÃO SOCIAL DO NOTARIADO	13
2.1	Notariado na economia de mercado	15
2.2	Notariado e empreendedorismo	20
2.3	O notário como agente de gestão de conflitos	24
2.4	A atividade notarial como justiça preventiva	30
3	PERFIL DO NOTARIADO BRASILEIRO	38
3.1	Aspectos históricos do serviço notarial no Brasil	39
3.2	Implementação do conceito de sistema de gestão dos serviços notariais e registrais.....	43
3.3	Reflexos da quebra da confiança e do dever de informação.....	46
3.4	O Conselho Nacional de Justiça e a atribuição regulamentar	51
4	O MERCADO, AS NOVAS TECNOLOGIAS E OS NOTÁRIOS E REGISTRADORES.....	57
4.1	O sistema eletrônico de registros públicos	59
4.2	Interconexão das serventias e o destravamento do mercado econômico	66
4.3	O mercado imobiliário e o Direito Registral: o “mistério do capital” e o desenvolvimento econômico.....	69
4.4	As novas tecnologias, reflexões sobre as implementações da Lei nº 14.382/2022 e o futuro dos registros públicos	73
5	CONCLUSÃO.....	83
	REFERÊNCIAS	85

1 INTRODUÇÃO

Os serviços notariais e registrais, serventias extrajudiciais, também conhecidas como cartórios, são fundamentais para garantir a segurança, a eficácia e a eficiência nas transações sociais e econômicas, contribuindo para a pacificação social e a efetivação de direitos e obrigações.

A teoria de Luhmann pode ajudar a compreender a importância da função social do Direito Notarial e Registral na promoção da segurança jurídica e na garantia dos direitos individuais e coletivos. Isso porque enfatiza a importância da diferenciação funcional entre os sistemas sociais, o que significa que cada sistema tem sua própria lógica e funcionamento independentes, mas que estão interconectados por meio de comunicação e interação.

É nesse contexto sistêmico que se destacam alguns elementos do Direito Notarial e Registral e das serventias extrajudiciais. A comunicação é fundamental para o funcionamento dessas instituições, permitindo a efetividade e eficiência dos serviços prestados. A fé pública, que é a confiança depositada na autenticidade e veracidade dos documentos e atos públicos, é outro elemento fundamental para o funcionamento dos sistemas sociais, baseando-se na expectativa de que as pessoas cumprirão suas obrigações e responsabilidades. A legalidade, a imparcialidade e a transparência, também, são princípios fundamentais para o exercício das atividades dos notários e registradores.

O notariado brasileiro exerce papel fundamental na garantia da segurança jurídica e na proteção dos direitos dos cidadãos. Contudo, diante das novas demandas socioeconômicas e tecnológicas, é necessário que esse serviço se adapte e se modernize para continuar cumprindo sua função social.

Assim, indaga-se, como problema de pesquisa: Qual o papel do notariado brasileiro na economia de mercado e como a implementação de novas tecnologias e políticas públicas de gestão podem impactar na eficiência da atividade notarial e registral?

Como hipótese, afirma-se que a adaptação dos cartórios às novas necessidades socioeconômicas e tecnológicas pode contribuir para o cumprimento da sua função social de garantir a segurança jurídica, fortalecendo a confiança na atividade notarial e registral. Além disso, essa adaptação poderia ser vista como meio

de atualizar o papel dos cartórios na sociedade contemporânea, mantendo sua relevância e contribuindo para o desenvolvimento econômico e social.

A pesquisa se justifica pela importância de compreender o papel do notariado e as transformações dos cartórios diante das novas demandas socioeconômicas e tecnológicas para o cumprimento da sua função social de garantir a segurança jurídica. Busca-se contribuir para a atualização e modernização do papel dos cartórios na sociedade contemporânea, mantendo sua relevância e contribuindo para o desenvolvimento econômico e social. Além disso, a justificativa repousa na necessidade de entender a relação entre a visão tradicional em relação aos cartórios e a necessidade de adaptação às novas demandas da sociedade, a fim de fortalecer a confiança na atividade notarial e registral, compreendendo e identificando os desafios tecnológicos enfrentados pelos cartórios.

Além da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann, a pesquisa adota, como marco teórico, o conceito de Celso Fernandes Campilongo, que propõe uma teoria do Direito Notarial e Registral que se baseia em três pilares fundamentais: a atividade instrumental do notário, a função pública do notário e a eficácia jurídica dos atos notariais.

O objetivo geral da pesquisa é analisar o papel do notariado e as transformações dos cartórios diante das novas necessidades socioeconômicas e tecnológicas, enquanto os objetivos específicos são: (a) identificar a relação entre a função social do notariado e a economia de mercado, o papel do notário como agente de gestão de conflitos e a atividade notarial como justiça preventiva; (b) investigar os aspectos históricos do serviço notarial no Brasil e a implementação do conceito de sistema de gestão dos serviços notariais e registrais, com os reflexos da quebra da confiança e do dever de informação nos cartórios e a atribuição regulamentar pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ); (c) analisar o sistema de registros públicos e sua interconexão, a relação entre o mercado imobiliário, o Direito Registral e o desenvolvimento econômico, aliadas às reflexões sobre as novas tecnologias e suas implementações pela Lei nº 14.382/2022 e o futuro dos registros públicos.

O desenvolvimento da pesquisa estrutura-se em três capítulos. No capítulo dois serão abordados temas relacionados à função social do notariado, incluindo sua posição na economia de mercado e sua relação com o empreendedorismo, o papel do notário como agente de gestão de conflitos e como a atividade notarial pode ser vista como uma justiça preventiva. Além disso, o capítulo esclarecerá como o

notariado pode contribuir para a garantia da segurança jurídica e o fortalecimento da confiança na atividade notarial e registral. Também abordará a relação entre a atividade notarial e a democracia, discutindo-se como o notariado pode contribuir para o fortalecimento do Estado Democrático de Direito e a proteção dos direitos dos cidadãos.

No capítulo três serão analisados os aspectos históricos do serviço notarial no Brasil e a implementação do conceito de sistema de gestão dos serviços notariais e registrais.

O capítulo quatro tem como objetivo analisar a relação entre o mercado, as novas tecnologias e os notários e registradores, e discutir a importância do Sistema de Registros Públicos (SERP) para a segurança jurídica e o desenvolvimento econômico e social. Além disso, o texto aborda a interconexão das serventias e seus benefícios para a eficiência dos registros públicos, a relação entre o mercado imobiliário, o Direito Registral e o desenvolvimento econômico, bem como as reflexões sobre as implementações da Lei nº 14.382/2022 e o futuro dos registros públicos diante das novas tecnologias e demandas sociais. O texto apresenta os desafios enfrentados pelo mercado imobiliário brasileiro, como a falta de transparência e a dificuldade de acesso ao crédito, e como o Direito Registral pode contribuir para solucionar esses problemas e impulsionar o desenvolvimento econômico. Além disso, são apresentados os avanços trazidos pela Lei nº 14.382/2022, bem como os desafios para sua implementação e o futuro dos registros públicos diante das novas tecnologias e demandas sociais.

Quanto aos demais aspectos metodológicos, a pesquisa insere-se em perspectiva jurídico-sociológica, adotando como raciocínio predominante o hipotético-dedutivo. Serão utilizadas fontes bibliográficas e documentais, a fim de viabilizar investigação aprofundada sobre o objeto da pesquisa. Por meio da análise dos dados coletados e do diálogo com a teoria, pretende-se contribuir para o aprimoramento da atividade notarial e registral, bem como para o desenvolvimento econômico e social do país.

2 FUNÇÃO SOCIAL DO NOTARIADO

Cada Sistema é definido pela função que desempenha e a diferenciação funcional é o elemento crucial dessa distinção. Dessa forma, Luhmann adota abordagem funcionalista em suas posições teóricas, estabelecendo conexão entre função e teoria dos sistemas. Para Luhmann, todas as determinações conceituais não são metafísicas ou ontológicas em relação à essência, mas sim baseadas na avaliação da função social (SANTOS NETO, 2010).

A necessidade de funcionalização de institutos e instituições é desafio constante para a contemporaneidade, que se baseia na ideia de que as prerrogativas decorrentes das situações jurídicas não devem ser utilizadas exclusivamente em benefício próprio, mas sim em benefício da sociedade como um todo (TELLES, 2021).

Em essência, a função social refere-se ao papel ou propósito que algo ou alguém desempenha na sociedade. Embora o conceito seja geralmente associado a questões sociais, ele também tem sido aplicado a áreas como economia, direito e filosofia.

Na sociologia, a função social é vista como a maneira pela qual as instituições sociais, como a família, a escola e o governo, contribuem para a manutenção da ordem e da estabilidade social. Essas instituições são vistas como tendo responsabilidade em relação ao bem-estar da sociedade como um todo e devem agir de acordo com o interesse coletivo. Por exemplo, a escola tem a função social de educar as crianças para que elas possam se tornar membros produtivos da sociedade.

Na economia, a função social refere-se à responsabilidade das empresas em relação à sociedade e ao meio ambiente. As empresas são vistas como tendo uma função social quando criam empregos, pagam impostos, fornecem produtos ou serviços úteis e ajudam a comunidade local. Além disso, as empresas também têm a responsabilidade de agir de forma ética e sustentável, a fim de proteger o meio ambiente e garantir um futuro viável para as gerações futuras.

Na filosofia, a função social é vista como parte do contrato social entre os indivíduos e o governo. De acordo com essa visão, as pessoas renunciam a algumas liberdades individuais em troca da proteção e do bem-estar proporcionados pelo governo. Assim, o governo tem a função social de proteger os direitos dos cidadãos, garantir a justiça e promover o bem-estar geral da sociedade.

Embora haja algumas divergências em relação à definição exata de função social, é comumente aceito que ela é importante, porque ajuda a garantir que os interesses individuais não sejam colocados acima do bem comum. Quando as pessoas e as organizações reconhecem a sua função social, elas tendem a agir de maneira mais responsável e a considerar as consequências das suas ações para a sociedade em geral. Isso pode ajudar a promover a estabilidade e a justiça social, além de garantir um futuro sustentável para as gerações futuras.

O notariado é uma instituição que desempenha papel importante na sociedade, garantindo a segurança jurídica e a efetividade dos atos jurídicos. A função social do notariado é fundamental para a garantia da segurança jurídica e a preservação da paz social. A função social do notariado é como esta instituição contribui para a sociedade e pode ser definida como o papel que esta instituição desempenha na promoção da segurança jurídica, proteção dos direitos dos cidadãos e cumprimento das leis. O notariado é responsável por garantir que os atos jurídicos sejam realizados de forma correta, transparente e legal, de modo que as partes envolvidas possam confiar na validade e efetividade dos seus acordos.

Além disso, o notariado também tem importante função social na prevenção de conflitos e na resolução de disputas. O trabalho dos notários inclui a elaboração de contratos, escrituras e outros documentos jurídicos que visam regular as relações entre as partes. Com isso, os notários contribuem para a prevenção de litígios e para a resolução de disputas de forma pacífica e conciliatória.

Outra importante função social do notariado é a promoção da igualdade e justiça social. O notariado está aberto a todas as pessoas, independentemente de sua origem, classe social ou religião, garantindo o acesso à justiça e a proteção dos direitos de todos. O notário é um profissional imparcial e independente, que atua como um agente de confiança para todas as partes envolvidas em um ato jurídico, assegurando a equidade e a justiça em todos os casos.

A atividade notarial possui função elementar na dinâmica da sociedade multifacetada. A fé pública do notário diminui os custos de transação e aumenta a confiança nas declarações dos envolvidos, viabilizando a realização de negócios que, caso não existissem os cartórios, em decorrência da assimetria de informação, provavelmente não seriam celebrados. O fato de uma procuração ser lavrada por instrumento público, a cópia de documento for autenticada ou uma ata notarial for

lavrada para atestar determinado fato, a fé pública constante nesses atos, em razão da atividade notarial, reduz a assimetria de informação.

A atividade notarial e de registro é moldada pela realidade em que está inserida, refletindo os impulsos políticos, econômicos, sociais e jurídicos de cada época. Ao longo do tempo, sua evolução tem sido influenciada pela sociedade e é possível ver isso na forma como ela está organizada atualmente no Brasil.

O constitucionalismo contemporâneo brasileiro, que valoriza a função social do Direito, proporcionou as condições ideais para que esses serviços possam demonstrar sua capacidade de atuar de forma diferenciada perante a sociedade, abandonando a imagem de serviço burocrático e desnecessário que muitas vezes foi atribuída a atividade.

2.1 Notariado na economia de mercado

A historicidade existente no surgimento do notariado faz inferir que desde os primórdios das sociedades a figura do notário, ainda que de formas diferentes, tornou-se necessária em todo o processo negocial, seja para instrumentalizá-lo, torná-lo seguro ou garantir seu cumprimento. Atualmente são dois os principais tipos de notariado: o latino e o anglo-saxão, os quais surgem a partir dos dois sistemas de direito dominantes, o *civil law* (direito continental) e a *common law*. No Brasil adota-se o notariado latino.

O profissional do direito incumbido de função pública, por meio de delegação, consistente em receber, interpretar e dar forma legal à vontade das partes, de modo a redigir os instrumentos apropriados a esse fim e, certificando-lhes autenticidade, conservar os originais dos documentos produzidos, expedir cópias que possuem fé de seu conteúdo; esse é o notário latino (BRANDELLI, 2011).

Trata-se, na dicção da Carta da República, de uma delegação, não de uma relação contratual. Por isso é exercível somente por pessoa natural, nunca por pessoa jurídica. O serviço notarial e registral é estatal, mas possui natureza privada. O ingresso se dá por concurso público de provas [...] Seus titulares são fiscalizados pelo Poder Judiciário, e não pelo Poder Executivo. Portanto, não são servidores públicos e tampouco ocupam público (BRASIL, 2009).

No mesmo sentido:

O concurso é meio hábil do qual se serve o Poder Público para verificação objetiva da capacidade dos candidatos. Deve realizar-se livre de influências políticas ou de outra ordem, que – para cargos de tanta importância – são fáceis de prever, de modo que, uma vez terminadas as provas, seja possível

a publicação da lista dos habilitados em rigorosa ordem classificatória. O concurso consiste em provas de suficiência intelectual e administrativa e de títulos, estes contando pontos para a classificação final, na forma prevista pela lei estadual e pelo regulamento do próprio concurso, explicitando no edital ou referido neste, mantida a igual oportunidade de acesso a todos os potenciais candidatos (CENEVIVA, 2003, p. 43).

Acerca do notariado latino, Anna Beatriz Matos Almeida do Amaral discorre que:

O Brasil adotou o tipo latino de notariado, que surgiu na Escola Notarial de Bolonha, em 1228 na Itália. Esse tipo de notariado, como ensina Pelegrinitem como exigência que o notariado seja delegado ou profissional do direito, seja um jurista, conselheiro que desempenhe sua função com total independência e imparcialidade, agindo por meio de delegação do Poder Público, com a obrigação de autenticar os documentos que são redigidos por ele, como instrumento de segurança jurídica e liberdade contratual. Em decorrência do tipo latino de notariado, explica Nalini, o notário é um funcionário público sui generis, visto que é remunerado por custas e emolumentos pagos pelas partes que se utilizam do serviço prestado. Além disso, o autor salienta que o notário é fiscalizado pelo Poder Judiciário no que se refere aos atos de ofício realizados por estes e ainda é disciplinado em matéria administrativa pelo mesmo Poder Judiciário (AMARAL, 2015, p. 65).

Relevante notário argentino, José Adrian Negri (1947), fundador da União Internacional do Notariado Latino, com o objetivo de colaborar para a uniformização do notariado em todos os países, definiu os princípios e requisitos fundamentais à estrutura do notariado latino, os quais se seguem:

- a) a manutenção da configuração tradicional do notário como conselheiro, perito e assessor de direito; receptor e intérprete da vontade das partes, redator dos atos e contratos que deva lavrar e portador de fé dos fatos e declarações que se passem ou se façam em sua presença;
- b) exigência para o exercício da função notarial de estudos universitários de Direito em toda a sua extensão, comprovados com o diploma de bacharel em direito ou de título que corresponda a disciplinas análogas, acrescido da especialização e prática da função;
- c) limitação do número de notários estritamente de acordo com as necessidades públicas em cada jurisdição, distrito ou circunscrição notarial;
- d) seleção de ordem técnica e moral para ingressar na função notarial pelo sistema de concurso de provas e títulos;
- e) garantia de inamovibilidade para o titular enquanto tiver boa conduta;
- f) autonomia institucional de notariado, com seu governo e disciplina a cargo de organismo corporativo próprio;
- g) remuneração do notariado pelo cliente pelo sistema de tabelas legais e com garantia de meios decentes para a subsistência;
- h) aposentadoria facultativa por antiguidade, doença ou limite de idade. (NEGRI, 1947, p. 79).

O notariado latino, em vista da importante função jurídica que exerce, tem também função econômica relevante. Por exemplo, é possível destacar a contribuição do notariado quanto à agilização dos negócios jurídicos relevantes, à redução dos custos de transação e de custos derivados de litígios (BRANDELLI, 2011).

A tutela inibitória ganha claros contornos de maior aderência à realidade brasileira. Além das garantias em termos de segurança jurídica, ou justamente em razão delas, a atuação notarial preventiva – “antiprocessual” – evita a sobrecarga ainda maior de um Judiciário atolado nos problemas de falta de celeridade e de eficiência. O modelo de atuação do notariado latino procura instaurar e proteger a situação de normalidade. Busca minorar ou eliminar o concurso de advogados e juízes. No lugar da doença e da patologia dos negócios, a legalidade e a previsibilidade dos pactos contratuais lavrados em escrituras públicas. (CAMPILONGO, 2014, p. 22).

Para Celso Fernandes Campilongo (2014), três macroinstituições modernas se destacam em termos de relevância: o Estado, os mercados e o direito positivo. A notória interrelação, influência e dependência entre esses sistemas pode fazer com que haja névoa entre seus limites. Nesse contexto, importa analisar o notariado sob a perspectiva econômica, haja vista a correlação existente entre este e as macroinstituições.

Faz-se necessário, sob o viés econômico, entender como os agentes afetados pelas supracitadas macroinstituições reagem aos impulsos destas. Ao se firmar um contrato, por meio de instrumento definido pelo direito positivo, ocorrem as trocas comerciais de mercado, as quais possuem mecanismos menos ou mais amplamente delineados pelo Estado. Ainda que possua objetivos específicos, a regulação de mercado fatalmente reflete em outros mercados e direitos regulados. Logo, ainda que seja no aspecto notarial, a regulação se comunicará com outros setores, o que “gera efeitos de rede, sistêmicos e acoplados, ainda que nem sempre causais, previamente planejados ou resultantes das intenções originais” (CAMPILONGO, 2014, p. 64).

As providências empregadas nos diferentes sistemas, ou seja, o sistema jurídico, econômico, das artes, da política, da religião ou educacional, com suas transações específicas, configuram prestações e contraprestações entre os sistemas. E, após o estudo de cada um desses sistemas, que são partes de um todo, é primordial reconstruir a visão global de sociedade. Logo, deve-se “juntar a todos os sistemas parciais no sistema global: a sociedade” (LUHMANN, 2006, p. 95). Importa destacar que não se trata de relações de hierarquia ou centralização de qualquer sistema em relação aos outros; trata-se, porém, das notáveis diferenças e interdependência entre eles. Ao longo da história, diversos sistemas econômicos existiram, entre os quais inclui-se o capitalismo.

Na verdade, toda a economia é um sistema, no sentido em que toda a economia é um conjunto de elementos (pessoais e materiais), de processos e relações (de produção, de distribuição, v.g.) interligados de acordo com um princípio orientador, um princípio de unidade, que assegura uma certa coerência e estabilidade à estrutura constituída por aqueles elementos, processos e relações econômicas. (NUNES, 2006. p. 3).

E ainda:

A expressão “sistema econômico” ganhou originariamente estatuto científico na acepção de “tipo de economia”, capaz de integrar uma multiplicidade de economias concretas, distintas de outros conjuntos históricos por determinadas características fundamentais. Na verdade, a ideia de sistema econômico liga-se à distinta realidade das economias historicamente concretizadas. (NUNES, 2006, p. 3).

A decisão política que envolve a regulação de determinado mercado abriga a necessidade de garantir e manter os direitos de livre-iniciativa e propriedade, bem como o destaque do trabalho e da justiça social, ou seja, a consistência interna. Em tempo, não se trata de violência aos conceitos de lícito e ilícito ou eficiência e ineficiência, que é a consistência externa (CAMPILONGO, 2014).

No contexto de inconsistências, instabilidades e incentivos que permeiam a questão dos parâmetros de organização econômica, é importante o tratamento conferido aos direitos de propriedade. O modo como esses direitos são apresentados e manipulados determina grande parte das condutas de mercado. O notariado, por sua vez, possui função protagonista nesse processo, principalmente como contribuição do direito para o enfrentamento de imperfeições de mercado. Esse protagonismo se dá, sobretudo, em razão de seu auxílio na promoção, clareza, estabilidade e segurança das vontades, portanto, de suma importância para a transmissão de direitos.

A circulação dos direitos de propriedade por meio de escrituras e registros públicos diminui consideravelmente a complexidade das relações jurídicas. E ainda, o efeito das formas jurídicas sobre o sistema econômico perfaz-se na facilitação, na velocidade e no encadeamento de diversas operações simultâneas, como, por exemplo, inúmeras operações de compra e venda de imóveis simultâneas.

Nesse sentido, no que se refere à importância do notário no ajuste institucional brasileiro, dispõe Celso Campilongo (2014) que os notários são importantes, pois possuem:

- i) função de garantir e promover direitos de propriedade;
- ii) capacidade de interferir na organização do mercado imobiliário;
- iii) tarefa de suporte à regulação estatal sobre acesso, garantias e circulação da propriedade imobiliária;
- iv) facilitação da atuação da administração tributária, da polícia, das autoridades urbanísticas, edilícias e ambientais, da formação de cadastros nacionais e da centralização e acesso à informação sobre a cidadania. (CAMPILONGO, 2014, p. 68).

Nesse sentido, o notariado, como extensão burocratizada pelo Estado e como microinstituição, age na proteção e promoção dos direitos de propriedade, além de controlar o procedimento e o conteúdo. Assim, certificam-se a existência, a extensão e a transmissão desses direitos.

O equilíbrio competitivo e a eficiência alocativa são importantes para o desenvolvimento do paradigma do equilíbrio competitivo, que, por sua vez, se perfaz em um dos objetivos da economia de mercado. Compreende-se como economia de mercado o sistema econômico lastreado pelo predomínio da iniciativa privada na economia. Embora existam empresas públicas na economia, a iniciativa privada detém o andamento do comércio. Para viabilizar o principal objetivo das atividades capitalistas, que é a geração de lucro e o acúmulo de riquezas, a atividade comercial foi estimulada com trocas monetárias, a partir do século XVI. Assim, a economia de mercado é uma técnica econômica criada com o fito de intensificar a lógica capitalista (CAMPILONGO, 2014).

Assim, os bens disponíveis no mercado, os consumidores e os produtores formam os pressupostos específicos do paradigma (CAMPILONGO, 2014). Partindo do exposto, os efeitos sistêmicos da atuação notarial são valores públicos relevantes, que ultrapassam a esfera privada das partes e favorecem toda a sociedade. A redução de litigiosidade, a eficácia probatória, os benefícios para futuros negócios com o mesmo bem, a interação com outros ramos da administração pública, a certeza jurídica, a redução de custos de transação, o recolhimento de tributos, a proteção ao consumidor são apenas alguns dos efeitos da atuação do notário face ao negócio.

A clareza, a segurança da informação e a estabilidade do título de propriedade não faz nascer a rivalidade de consumo. Ou seja, feita uma escritura, os efeitos gerados sobre o mercado propagam-se a custos ínfimos, por meio da verificação da existência, validade e conteúdo da escritura. Como meio para a construção de mecanismos de governança, o notariado, *i.e.*, agentes imparciais delegados pelo Estado, iguala as partes com relação à noção das consequências jurídicas e eventualmente econômicas. A fé pública dos atos praticados expande a força probatória perante os órgãos judiciais e a terceiros. A publicidade, por sua vez, além de trazer à tona os acordos firmados, também corrobora a boa reputação daqueles que os firmaram.

2.2 Notariado e empreendedorismo

Citando Jean-Baptiste Say, Drucker (2021, p. 27) definiu o empreendedor como alguém que “transfere recursos econômicos de um setor de produtividade mais baixa para um setor de produtividade mais elevada e de maior rendimento”. Em algumas culturas, como, por exemplo na cultura norte-americana, o empreendedor é constantemente identificado como “aquele que começa o seu próprio negócio, novo e pequeno negócio” (DRUCKER, 2021, p. 27).

Confundir o empreendedor com capitalista, investidor ou proprietário de uma empresa, em seu sentido formal, não abarca de fato o que vem a ser um empreendedor. Por óbvio, o empreendedor necessita de capital, assim como em qualquer atividade econômica e a grande parte das não econômicas, mas isso não o faz ser um capitalista. Por outro lado, embora assuma riscos, como em qualquer atividade econômica, também não deve ser considerado um investidor. O cerne da atividade econômica é o comprometimento de recursos atuais em expectativas futuras, o que pressupõe incertezas e riscos.

Seja de um indivíduo ou de uma instituição, a essência empreendedora é o predicado distinto de cada um, o que não se confunde com traço de personalidade, trata-se de comportamento pautado pelo conceito e pela teoria, não pela intuição como o é no primeiro caso; é a excelência entregue em cada atividade. A prática do empreendimento está consolidada em uma teoria de economia e sociedade.

A funcionalização de institutos e instituições vem se constituindo como um constante desafio para a modernidade e para a contemporaneidade, sendo que essa funcionalização tem suas raízes na noção básica de que os sujeitos das situações jurídicas dispõem das prerrogativas delas decorrentes não exclusivamente em benefício próprio, mas devem exercê-las em consonância com os interesses sociais. (TELLES, 2021, p. 56).

Por bastante tempo a atividade notarial e registral foi tida como mais uma burocracia imposta pelo Estado a todos. Tratava-se a atividade como algo penoso, que além de onerar a economia pessoal do indivíduo, também dificultava as transações negociais. Contudo, em especial nos últimos anos, a importância desses ofícios passou a ser mais bem difundida, que passaram a ser vistos como meio de combate à corrupção e atos fraudulentos, além da capacidade de garantir a dignidade.

Como forma de estabelecer novos patamares no que se refere a sua importância na sociedade, os agentes delegados devem propagar os princípios que norteiam a atividade, a sua aplicabilidade ao caso concreto e, assim, os benefícios

gerados a partir da atividade. Para tanto, a figura do notário deve se pautar nas mudanças sociais e tecnológicas. Nesse contexto, a ideia de administração, corporação, gestão e empreendedorismo alinham-se para dar contornos práticos ao notário de como agir e conduzir a rotina na serventia.

Em relação ao empreendedorismo, é necessário entender que não se trata de característica exclusivamente empresarial. O delegatário age com base em sua função de administrador, que lidera de forma inovadora e que proporciona à equipe partilhar e agir conforme os mesmos ideais. A administração da serventia, que é realizada pelo oficial, ocorre em todos os aspectos, de modo especial quanto aos recursos humanos, materiais e financeiros (CHIAVENATO, 1994).

A gestão, por outro lado, possui pilar na participação, no estímulo, na autonomia e na responsabilidade de todos que executam as atividades da serventia. O enfoque se dá na questão gerencial sob a perspectiva político-administrativo, diferentemente do que ocorre com a administração, que possui termo voltado para a tecnicidade. Dizer que os delegatários dos serviços notariais e registrais devem agir de maneira empreendedora, significa, a princípio, que é necessária a administração com foco na gestão do cartório. Assim, a administração deve ser realizada para além dos processos propriamente ditos, em que o cumprimento dos requisitos e da legislação seja o ponto alto, mas, principalmente, de modo que a administração seja exercida com enfoque no desenvolvimento da serventia e da equipe. O intuito é, portanto, atingir objetivos maiores que garantam a satisfação da sociedade como um todo e, também, do Poder Público.

O alinhamento organizacional pode ser identificado como o primeiro ponto pertencente ao planejamento administrativo eficaz. Importante estabelecer a identidade da serventia, sua missão, visão e valores, ou seja, estabelecer de forma clara a razão de existir, de ser, o propósito como um todo. É necessário, ainda, que o destino a ser alcançado seja determinado e conhecido, de forma que as prioridades da serventia sejam levadas ao cidadão. Os valores se relacionam ao que é imperioso para atingir o objetivo esperado, alinhados às tomadas de decisão (BITENCOURT, 2010).

Ser eficaz é a função do gestor. Os termos efeito e executivo são quase sinônimos. Não importa se o gestor trabalha em uma empresa, um hospital, uma repartição do governo, um sindicato, uma universidade ou nas forças armadas; o que se espera é que o gestor faça as coisas certas acontecerem. Em outras palavras, espera-se que ele seja eficaz. (DRUCKER, 2021, p. 22).

Para o planejamento organizacional adequado, levar em consideração as especificidades internas e externas é fundamental. Como pressões externas, é possível identificar a relação com os usuários dos serviços notariais e registrais, os intermediários, como, por exemplo, advogados e despachantes, e, ainda, com o Poder Judiciário, Poder Público, entre outros. No aspecto interno, tem-se as metas e objetivos, os resultados, os prazos legais, a eficiência do serviço prestado, os valores e as tecnologias.

A mudança em ritmo acelerado e com destino não sabido é realidade nos mais diversos contextos, assim como no aspecto notarial. Como consequência, o ambiente empresarial ou não empresarial, mas que interaja de alguma forma com a economia, tem se tornado cada vez mais agressivo, competitivo, veloz e desafiador. É imperioso a reinvenção e adaptação às mudanças globais, em especial quanto às formas de trabalho e execução de serviços. Quatro consequências são evidenciadas: a volatilidade, incerteza, complexidade e ambiguidade.

A volatilidade diz respeito à velocidade propriamente dita com a qual as mudanças acontecem e seus impactos surgem. Oriunda do inglês *uncertainty*, a incerteza é a inexatidão quanto ao futuro, principalmente em decorrência do conhecimento incompleto, que surge com as constantes mudanças. A adversidade em entender o resultado das interações variáveis de cada situação, problema ou desafio, que constantemente estão fora do poder do gestor, cria a ideia de complexidade. Por fim, quanto à ambiguidade, as possibilidades de resolução dos conflitos são diversas, portanto, as respostas a serem encontradas podem ser muitas, embora nem todas possam ser consideradas de fato adequadas.

A existência em demasia de incertezas e a escassez de clareza no que tange ao cenário empresarial-econômico dificulta entender a correlação entre os acontecimentos e a melhor solução. Logo, más interpretações e falsas respostas surgem. Tais mudanças contínuas se conectam diretamente à evolução tecnológica e inteligência artificial. Nesse sentido, as serventias extrajudiciais são diretamente afetadas por tais tendências. A rotina dos cartórios, desde sua origem, passou por inúmeras modificações, mas, apenas a título de recorte temporal, nos últimos dez anos, as atualizações tecnológicas foram intensas, como por exemplo, a criação da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER), o E-Notariado, entre diversas outras plataformas, sistemas e afins, direcionados especialmente aos cartórios.

No mesmo sentido, os órgãos e institutos ligados à atividade extrajudicial tem se posicionado firmemente, de modo a exigir a adaptação às novas tecnologias, como ocorre na produção legislativa por parte do Conselho Nacional de Justiça. É o que se tem, por exemplo, nos Provimentos 74/2018¹, 88/2019², 95/2020³, 100/2020⁴ (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2018, 2019, 2020a, 2020b) e tantos outros.

Assim, os serviços notariais e registrais nem de longe se encontram como outrora haviam sido. Permanecem como agentes delegados pelo Estado, como *longa manus* deste, sendo instrumento de segurança jurídica, porém, não se pode deixar de inferir a crescente necessidade de aproximação ao que se conhece como empresa, negócio, agente econômico. Em 2019, no Congresso do Colégio Registral do Rio Grande do Sul, Alfredo Fedrizzi, jornalista convidado, defendeu que existem dois caminhos adequados aos delegatários: inovar ou criar *startups* (empresa recém-criada ou em desenvolvimento que tem como base a tecnologia). Nesse sentido, algumas atitudes práticas podem ser concretizadas, como, por exemplo, possuir menos hierarquia e mais flexibilidade, atrair talentos, possuir propósito e liderança sólidos, ter curiosidade e agilidade para poder inovar.

A correlação entre o extrajudicial e o empreendedorismo tem ganhado reforços importantes, como forma de fomentar iniciativas empreendedoras. O Prêmio de Qualidade Total Anoreg (PQTA) é um exemplo. Com o intuito de premiar serviços notariais e de registro de todo o Brasil que atendam aos requisitos solicitados, o PQTA busca estimular a participação e o envolvimento dos tabeliães e registradores, de modo que a atividade seja exercida com mais qualidade, eficiência e segurança para os usuários e para toda a sociedade.

São analisados diversos requisitos, entre os quais, gestão operacional, gestão da segurança e saúde no trabalho, estratégia, instalações, gestão da informatização

¹ Dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil e dá outras providências (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2018).

² Dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores visando à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previstos na Lei n. 9.613, de 3 de março de 1998, e do financiamento do terrorismo, previsto na Lei n. 13.260, de 16 de março de 2016, e dá outras providências. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2019).

³ Dispõe sobre o funcionamento dos serviços notariais e de registro durante o período de Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), em decorrência da infecção humana pelo novo Coronavírus (Sars-Cov-2), enquanto serviço público essencial que possui regramento próprio no art. 236 da Constituição Federal e na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2020).

⁴ Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2020).

e do controle de dados, gestão socioambiental, *compliance*, gestão da inovação e continuidade do negócio. Observa-se que os critérios existentes no referido programa partem da lógica de empreendimento, a qual se encontra nos serviços notariais e de registro.

2.3 O notário como agente de gestão de conflitos

As controvérsias podem ser iniciadas a partir da insatisfação pessoal, sendo representadas por um pequeno valor ou tendo uma proporção maior. Tais conflitos podem ser resolvidos por meio de acordo entre as partes, de forma amigável e direta. Todavia, é possível – e até comum –, que não se alcance o acordo entre os envolvidos. Neste caso, um terceiro é necessário, para que se possibilite a resolução do conflito.

A complexidade dos conflitos existentes nas relações interpessoais e interinstitucionais se tornaram maiores após a Revolução Industrial. A expansão da imprensa, das atividades empresariais e a concentração de pessoas nas cidades contribuíram sobremaneira para o desencadeamento de mais confrontos (VASCONCELOS, 2008). A tendência natural de transformar os conflitos em disputas surgem da própria natureza e, também, das tradições culturais. Assim, aqueles que não compartilham do mesmo raciocínio ou opinião passam a se relacionar com o outro como adversários.

Justamente pela ausência de reflexões, a ideia colaborativa deixa de existir. Ao perceber que não estão sendo ouvidos os indivíduos, de forma exaltada, agem de maneira irracional e improdutiva, impossibilitando que o conflito seja solucionado (PRAZAK; SOARES, 2020).

O conflito é como uma situação de concorrência onde as partes estão conscientes da incompatibilidade de futuras posições potenciais e na qual cada uma delas deseja ocupar uma posição incompatível com os desejos da outra [...]. As qualidades humanas mais exigidas nesse mundo globalizado do futuro serão a habilidade para administrar e resolver conflitos (WANDERLEY, 2004, p. 23).

O conflito de interesse, especificamente, ocorre quando duas ou mais pessoas possuem préstimo pelo mesmo bem, de modo que a intensidade de uma pessoa se opõe ao interesse da outra. Para Calmon (2007), os conflitos:

[...] resultam da percepção da divergência de interesses, é um fator pessoal, psicológico e social, que deságua no direito apenas por opção política da organização social, variando essa intervenção do Estado conforme variam todos os demais fatores históricos, políticos e geográficos (CALMON, 2007, p. 16).

Assim, os conflitos são fontes de novas ideias, as discussões abertas são capazes de explorar diferentes pontos de vista, valores e interesses. Não se deve, portanto, entender os conflitos apenas pelo seu viés negativo, pois são também meios de aquisição de conhecimento, amadurecimento e interligação pessoal. Ademais, é justamente a pretensão resistida que se consolida na lide. Trata-se da crise jurídica para a qual o Estado é demandado a fim de que solucione o problema, por meio, principalmente, da adequada gestão para a pacificação social (DINAMARCO, 2008).

Existe um movimento de desjudicialização de procedimentos e nesse movimento a atividade notarial é importante, como, por exemplo, nos casos de Tomada de Decisão Apoiada da pessoa com deficiência, sem que haja interferência do Judiciário.

Atualmente a Resolução nº 125/2010, do Conselho Nacional de Justiça (2010) é a responsável por instituir a Política Nacional de Tratamento dos Conflitos de Interesses. É o que se lê em seu artigo 1º: “Art. 1º - Fica instituída a Política Judiciária Nacional de Tratamento Adequado dos Conflitos de Interesses, tendente a assegurar a todos o direito à solução dos conflitos por meios adequados à sua natureza e peculiaridade” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2010).

Antes de discorrer acerca da contribuição dos notários para a solução de conflitos, é necessário compreender que autotutela, autocomposição e tutela jurisdicional são meios de solução de conflitos. Já a mediação, conciliação, arbitragem e o processo são os mecanismos de realização dos meios de solução (CALMON, 2007).

A autotutela é considerada a forma mais antiga de solução de conflitos, constituindo-se precipuamente pelo sacrifício integral do interesse de um indivíduo em decorrência da força exercida pela parte vencedora (NEVES, 2021). Via de regra a autotutela não é permitida no ordenamento brasileiro, pois ao Judiciário é autorizado intervir para que haja o ressarcimento àquele que restou prejudicado.

Como forma de gestão de conflitos, a autotutela vem sendo excepcionada com base no fortalecimento do Estado e em razão da necessidade de se atribuir a uma terceira pessoa a função de gerir o problema, de modo que se evitem conflitos pessoais, prevalecendo a vontade da maioria.

No que se refere à heterocomposição, em que as partes elegem um terceiro para resolver a celeuma existente, também se considera um meio de gestão de conflitos. Nesse caso, um terceiro estranho à relação que deu origem ao impasse,

sem que haja a intervenção das partes, faz a administração do conflito. Via de regra, trata-se de decisão impositiva que sobrepõe a vontade dos envolvidos. A jurisdição e a arbitragem são as duas principais formas de exercício da heterocomposição (ARAÚJO, 2013).

Embora a jurisdição seja um meio de resolução de conflitos em âmbito judicial, é preciso entender que não se trata de monopólio do Estado. Assim, é possível que particulares atuem para a solução dos conflitos sem que haja intervenção estatal.

A garantia de acesso é o que se protege, não podendo o Legislativo ou o Executivo - destinatários da norma - vedar, compulsoriamente, por lei, o direito de qualquer pessoa acionar o Poder Judiciário para a tutela do seu direito. Contudo, não há empecilho legal de o cidadão, por espontânea vontade, optar por dirimir seus conflitos fora da arena judiciária. Não há no preceito constitucional, seja explícita ou implicitamente, nenhuma vedação que possa levar o intérprete a concluir pela impossibilidade de qualquer pessoa resolver suas controvérsias através de sujeição à justiça privada. Com efeito, se o dispositivo buscasse impor às partes o monopólio da justiça pelo Poder Judiciário, não seria viável a utilização do instituto da transação – autocomposição – para prevenir ou pôr fim a um litígio (MARTINS; LEMES; CARMONA, 1999, p. 22-23).

Quanto à arbitragem, sua primeira aparição na legislação se deu no artigo 160, da Constituição Imperial de 1824: “Nas causas cíveis e nas penais civilmente intentadas, poderão as partes nomear árbitros. Suas sentenças são executadas sem recurso, se assim o convencionarem as partes” (BRASIL, 1824).

Inicialmente a arbitragem não se consolidou como meio efetivo de gestão de conflito, principalmente em decorrência da necessidade de homologação do laudo arbitral pelo Judiciário. Portanto, *a priori*, o instituto da arbitragem tornou-se burocrático e demorado, assemelhando-se mais ao processo judicial. A partir da Lei nº 9.307/96 a arbitragem foi instituída como meio de solução de litígios.

A arbitragem – meio alternativo de solução de controvérsias através da intervenção de uma ou mais pessoas que recebem seus poderes de uma convenção privada, decidindo com base nela, sem intervenção estatal, sendo a decisão destinada a assumir a mesma eficácia da sentença judicial – é colocada à disposição de quem quer que seja, para a solução de conflitos relativos a direitos patrimoniais acerca dos quais os litigantes possam dispor (CARMONA, 2009, p. 31).

A referida lei, em seu artigo 18, afirma expressamente que “o árbitro é o juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário” (BRASIL, 1996); assim, a natureza jurisdicional é reforçada, conforme artigo 31: “a sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo” (BRASIL, 1996).

Portanto, atualmente, quanto à arbitragem, em razão de suas características, como por exemplo, a desoneração do Poder Judiciário, o custeamento que, em regra, é exclusivamente das partes, a menor burocracia e a adequada gestão do conflito, este meio de heterocomposição tem sido bastante utilizado. Ademais, os árbitros, que são escolhidos pelas partes, normalmente são bastante qualificados e possuem domínio do ordenamento jurídico, tornando a sentença arbitral mais eficaz que a sentença judicial.

Em contramão à autotutela, a autocomposição não pressupõe a sobreposição do interesse de uma das partes sobre o interesse da outra. Nesse caso, uma das partes concorda com a pretensão a que é constrangida, no todo ou em parte, beneficiando a outra. A principal diferença entre os meios autocompositivos e heterocompositivos é que:

[...] nas soluções autocompositivas, embora possa participar um terceiro como facilitador da comunicação (inclusive com proposta de solução, conforme o caso), o resultado depende exclusivamente da vontade das partes; a aceitação ou recusa à composição, está no arbítrio do interessado. Já nos métodos heterocompositivos, a solução do conflito é imposta por um terceiro, com poderes para tanto (magistrado, árbitro etc.), daí porque falar-se em solução adjudicada; as partes estarão submetidas à decisão proferida pelo terceiro, mesmo que se contrária aos seus interesses (CAHALI, 2012, p. 45).

A autocomposição pode resultar em renúncia, submissão ou na transação. No primeiro caso, aquele que possui o direito abre mão de sua vantagem em proveito da outra parte. Na submissão, ainda que possua a opção de contestar ou intervir por qualquer meio no sentido contrário, uma das partes, para evitar o conflito judicial, opta por submeter-se aos interesses da outra parte. Quanto à transação, conforme consta no artigo 840 e seguintes do Código Civil (BRASIL, 2002), entende-se ser um negócio jurídico bilateral, em que os interessados, por meio de concessões mútuas, previnem ou extinguem obrigações litigiosas ou controvérsias. Assim, todas as partes lançam mão de parte de suas pretensões para que a desavença seja cessada (DINIZ, 2003).

É nesse contexto que se insere a mediação e a conciliação, dois meios de autocomposição, cujo incentivo é constante para que sejam cada vez mais utilizados. Prova disto é o Provimento 67/2018⁵, do CNJ, o qual dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do país (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2018).

⁵ Dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2018).

O provimento acima referido utiliza como justificativa para a implementação da mediação e conciliação nas serventias extrajudiciais os artigos 37 e 38 da Lei nº 8.935/1994 (BRASIL, 1994), os quais dispõem sobre o controle exercido pelo Poder Judiciário sobre a atividade notarial e registral e a consequente obrigação dos serviços em cumprir as normas técnicas estabelecidas por aquele. Justifica-se, ainda, a necessidade de “consolidar uma política pública permanente de incentivo e aperfeiçoamento dos mecanismos consensuais de solução de litígios”, e ainda, “a efetividade da conciliação e da mediação como instrumentos de pacificação social, solução e prevenção de litígios” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2018).

Além de profissional do direito capacitado, o qual exerce a atividade delegada após rigorosa aprovação em concurso público, o tabelião e o registrador possuem uma vantagem indiscutível: a capilaridade dos serviços extrajudiciais. O Provimento nº 67/2018 (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2018) não delimita a espécie a qual pode exercer a faculdade de oferecer os serviços de mediação e conciliação. Logo, todos os ofícios estão autorizados a fazê-lo, desde que seja no âmbito de suas competências.

Notários e Registradores devem exercer essa nova atribuição relacionada à aplicação específica dessas técnicas, atuando como facilitadores da comunicação e, pela investigação das suas razões, favorecendo a resolução do conflito. Dessa forma, é evidente que não está atrelada a nenhuma especialidade cartorial, tanto que o provimento não fala em distinção por atribuição [...] É certo que essa interpretação favorece a população, pois as Serventias Extrajudiciais estão espalhadas por todo o território e estão presentes até mesmo nos locais mais longínquos. Sem essas restrições, haverá grande ampliação das arenas de solução consensual de conflitos, favorecendo o desenvolvimento da Justiça colaborativa (TARTUCE, 2019, p. 11).

Cabe, porém, crítica à limitação de que a matéria a ser tratada em sede de conciliação ou mediação seja atinente à competência do serviço notarial e registral. A crítica se justifica ao retirar do Registro Civil de Pessoas Naturais, que possui a maior capilaridade entre todas as espécies de serventias, matérias que versem de assuntos outros que não sejam os atos da vida civil registrados ali. Como exemplo, há a negativa, em regra, de que sejam matérias de conciliação ou mediação no Registro Civil de Pessoas Naturais, aquelas atinentes à quebra de contratos relativos a uma venda e compra de imóvel, sendo possível apenas nos tabelionatos.

Os cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais estão presentes na maior parte dos municípios, ou seja, sua abrangência territorial é a maior entre as especialidades, o que viabiliza sobremaneira a resolução dos conflitos em maior parte

do território brasileiro. Independente das atribuições do serviço de notas ou registro, o oficial, ou seus prepostos capacitados e habilitados, são aptos a conduzir os trâmites conciliatórios ou de mediação em todas as áreas.

Por outro lado, há exceção acerca do Tabela de Notas, já que, ao regulamentarem o Provimento nº 67/2018, do CNJ (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2018), as Corregedorias Gerais de Justiça têm atribuído ao notariado a possibilidade de realizar, sobre qualquer matéria que suporte a transação, as sessões de mediação e conciliação, como, por exemplo o Provimento nº 17/2013⁶, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (SÃO PAULO, 2013). Importa destacar a inovação por parte da CGJSP, haja vista que agiu antes do mesmo ser feito em âmbito nacional.

Os meios não-jurisdicionais de pacificação e transportação à ordem jurídica justa estão em voga, sendo valorizados e mais aplicados. Os meios alternativos de resolução de conflitos encorpam a ideia da equivalência entre os referidos e a atividade estatal desenvolvida por meio da jurisdição (DINAMARCO, 2008).

A utilização dos meios alternativos de composição de conflitos é interessante não só para as partes envolvidas no conflito, que podem ter a resolução do mesmo ditada por um especialista na matéria que goze de sua confiança (o árbitro), através de um procedimento célere e sigiloso, ou que podem alcançar elas mesmas a solução do conflito, com a ajuda de alguém com treinamento específico para auxiliar os interessados a obter uma composição que agrade a todos (o mediador); mas também é interessante para o Estado, que terá um número de conflitos para solucionar tanto menor quanto maior seja o número de conflitos submetidos aos meios alternativos de solução (CÂMARA, 2002, p. 6).

No mesmo sentido:

A verdadeira justiça só se alcança quando os casos se solucionam mediante consenso que resolva não só a parte do problema em discussão, mas também todas as questões que envolvam o relacionamento entre os interessados. Com a implementação de um mediacional de resolução de conflitos, o Estado estará mais próximo da conquista da pacificação social e da harmonia entre as pessoas (DIAS; GROENINGA, 2011, p. 130).

O aspecto central a ser destacado na gestão de conflitos por meios extrajudiciais é o robustecimento das relações continuadas, atuando na preservação, no fortalecimento e na ampliação dessas relações.

⁶ Autoriza e implementa a mediação e a conciliação extrajudicial no Estado de São Paulo e insere o item 44.2, na Subseção I, da Seção III, do Capítulo XIII, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (SÃO PAULO, 2013)

2.4 A atividade notarial como justiça preventiva

A noção de acesso à justiça tem-se transformado gradativamente, passando de imperativo moral ou mera declaração vinculada à possibilidade de defesa dos direitos individuais, para uma questão essencialmente jurídica e que requer um sistema de garantias que possibilite seu pleno exercício, como condição necessária para a efetiva vigência dos direitos individuais e sociais.

Esse desenvolvimento ocorreu, primeiro, com a clara ênfase no Direito Internacional e, depois, com mais frequência, nos diferentes Estados, como se verá adiante. Em sentido amplo, a noção de acesso à justiça reconhece a relação entre os aspectos econômicos, sociais e jurídicos associados à administração da justiça e seu impacto no exercício efetivo dos direitos das pessoas.

Poder-se-ia dizer que a própria noção de acesso à justiça supõe, em contrapartida, o reconhecimento implícito de certos impedimentos, barreiras, distorções ou discricionariedades, que posicionam desigualmente determinados indivíduos ou setores da população quanto à tutela. Efeito de seus direitos, situação que ameaça, ou pelo menos afrouxa, o princípio da igualdade perante a lei, pilar fundamental do Estado de Direito.

A rigor, entrando no plano normativo, o acesso à justiça refere-se ao direito de toda pessoa de acessar os órgãos jurisdicionais, com o devido processo legal, para reivindicar ou garantir o respeito pelos seus legítimos interesses e direitos protegidos pelo ordenamento jurídico. Essa forma de entender o acesso à justiça vem se desenvolvendo gradativamente, paralelamente ao processo de reconhecimento de direitos e à evolução do próprio Estado.

Entre os entraves que impedem o exercício pleno dos direitos humanos universalmente consagrados por pessoas submetidas à jurisdição brasileira, destaca-se o grave problema do acesso à justiça (CICHOCKI NETO, 2002). Os direitos inalienáveis de toda pessoa humana são violados diariamente, seja por ação ou omissão do próprio Estado, seja por causa de relações privadas. Embora seu aparato tenha, como já foi dito, legislação adequada, o Estado brasileiro falhou totalmente em suas políticas de proteção aos setores mais pobres da população (MARQUES, 2007).

Uma série de fatores econômicos, políticos e culturais decorrentes das condições históricas em que a nação brasileira se consolidou, trazem à tona o corte autoritário e exacerbam as contradições de classe que impedem o desenvolvimento

da cidadania no Brasil (MARQUES, 2007). Apesar de ocorrer de forma muito mais cruel nas sociedades nacionais que compõem a longa lista de nações pobres, como apontam Capelletti e Garth (1988), nas últimas décadas o movimento pelo acesso à justiça talvez tenha sido a expressão mais fiel de uma mudança radical no pensamento jurídico e reformas normativas em um número cada vez maior de países.

Como movimento de pensamento, o acesso à Justiça representou forte reação entre a postura dogmático-formalista que buscava identificar o fenômeno jurídico como algo exclusivo do campo da norma, de essencialmente caráter estatal, de um determinado país. No que diz respeito à forma de pensamento, o movimento de acesso à justiça não se contenta apenas com a mera descrição do ato jurídico positivo, mas propõe a participação ativa do jurista na elaboração e proteção das reformas para dar resposta satisfatória aos critérios de acessibilidade (ABREU, 2004).

No que se refere ao acesso à justiça, como instrumento eficaz de garantia dos direitos humanos, a Constituição de 1988 (BRASIL, 1988) – artigo 50, LXXIV – estabelece que o Estado preste assistência jurídica integral e gratuita a todos os que demonstrem carência de recursos.

Ao comentar este dispositivo constitucional, Moreira (1992) diz que a primeira observação algo óbvia que se deve fazer é que por “Estado” se entende todo e qualquer ente político-administrativo e não apenas a União e os Estados. O Município, por exemplo, na sua esfera de ação, também tem o dever de assistir, e se for considerado de sua competência, os necessitados podem reivindicar tal assistência.

Por outro lado, segundo Silva (1999), nada autoriza a suposição de que a Constituição tenha reservado ao poder público o monopólio da assistência. Se, por um lado, tem o dever de assistir, por outro, não se pode concluir que tal dever lhe seja exclusivo. Os textos legais que contemplam a livre prestação de serviços aos necessitados, principalmente por profissionais autônomos, sendo inclusive dada preferência, para efeito de representação em juízo, ao advogado que indique pelo próprio litigante a falta de recursos.

Ressalta-se também que a Constituição em seu artigo 5º (BRASIL, 1988) garante a todos a certidão de nascimento e de óbito gratuitamente. As ações do *habeas corpus* e *habeas data* são gratuitas e, nos termos da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania (ROCHA, 1995).

O exposto permite inferir que, nesta matéria, a legislação brasileira se adapta perfeitamente, por exemplo, ao espírito do artigo 43 da Carta da OEA, que estabelece

a obrigação dos Estados-membros de envidar todos os esforços possíveis para desenvolver políticas eficazes e disposições adequadas para que todas as pessoas tenham a devida assistência jurídica que lhes permita fazer valer os seus direitos (ROCHA, 1995).

Mais uma vez, Moreira (1992, p. 172) afirma que

[...] para a matéria em estudo, o Brasil carece de textos normativos. O panorama dos fatos projeta, sem dúvida, uma imagem bem menos satisfatória: aqui, como em outros lugares, prevalece a velha e conhecida oposição entre “país legal” e “país real”. Seria até estranho se os serviços de justiça, e outros correlatos, funcionassem bem, em benefício de quem não têm meios, se mesmo seu funcionamento deixa muito a desejar, mesmo quando se trata de fornecer esses serviços a quem tem recursos para pagar as despesas necessárias.

Muitos são os motivos que impedem os setores mais pobres da população de postular os violados direitos em tribunais. A falta de informação e o desconhecimento dos próprios direitos constitucionais faz com que grande parte da população brasileira não use o sistema judiciário (CARNEIRO, 2007).

Em um país com uma massa considerável de analfabetos – 18,9% da população – é muito difícil informar os cidadãos sobre seus direitos. Essa é uma realidade que decorre do descumprimento, pelo Estado, de um de seus deveres fundamentais – o direito à educação –, que está universalmente consagrado em diversos textos internacionais, principalmente no artigo 13 do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Social e Cultural e no artigo 28 da Convenção sobre os Direitos da Criança (CARNEIRO, 2007).

Por falta de informação, milhões de brasileiros sequer possuem registro civil. Eles desconhecem a obrigação e o atendimento gratuito aos necessitados. De acordo com o artigo 7º da mencionada Convenção sobre os Direitos da Criança (1969), a criança deve ser registrada imediatamente após o nascimento e os Estados-partes devem garantir a aplicação deste direito de acordo com as legislações nacionais. Como se ver, este é mais um compromisso internacional que o Brasil não cumpre de forma satisfatória.

A atividade notarial possui como fim geral o auxílio à justiça, ajudando a construção da harmonia e paz social, o que, por consequência, previne o aparecimento de litígios. Na perspectiva notarial, a via judicial torna-se secundária no implemento dos direitos dos indivíduos.

Verifica-se pelo exame desta atividade, bem como pela forma como é desenvolvida o seu caráter cooperativo, pois em inúmeros casos os particulares através da função notarial atingem a sua pretensão, não

necessitando da atividade jurisdicional para a implementação de seus direitos (COMASSETO, 2002, p. 113).

Dotada de prontidão e cautela, a atividade notarial é executada pelo oficial, o que influencia diretamente no menor risco de produção de atos viciados. O ato notarial, que engloba os mais diversos documentos, possui presunção de veracidade, tornando-os consideravelmente menos apreciados pelo Poder Judiciário em razão da sua credibilidade jurídica e social. Nesse sentido expõe Miriam Saccol Comasseto (2002) que:

Não se pode negar que o notário realizando esta tarefa acautelatória contribui para a harmonia e a paz social, uma vez que traz confiabilidade à sociedade aos atos por ele efetivados. Como decorrência do caráter de prevenção de litígios, sua função passa a ser de extrema relevância para o meio social, suprimindo a necessidade que as pessoas têm de assegurar eficácia aos seus negócios efetuados no âmbito privado, bem como às suas manifestações de última vontade, além de regular juridicamente certas situações familiares (COMASSETO, 2002, p. 125).

Além dos princípios constitucionais afetos aos atos administrativos e notariais, ou seja, a legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e todos os outros princípios específicos da atividade notarial e registral, também se aplicam os princípios da economia, da celeridade processual e da intervenção mínima do Estado, pois possuem relação direta com a agilidade e a eficiência do notariado.

Para o princípio da economia é fundamental que exista proporção entre fins e meios, de modo que o custo-benefício do processo se mantenha equilibrado. Em outros termos, é preciso que o maior resultado possível seja alcançado com a atuação do direito e o menor emprego possível de atividades processuais. Resolve-se, nesse sentido, os litígios de maneira pacífica e rápida por meios que permitam a resolução instantânea, de forma ainda mais célere e eficaz. É nesse contexto que atua o notariado, já que é a opção menos burocrática e onerosa, e ainda sim, possui segurança e conhecimentos vastos para solucionar o que se precisa.

Nesse contexto, o notário, mais do que recepcionar e qualificar a vontade expressada, aconselha os interessados a respeito de problemas familiares, econômicos e morais. A função notarial, sem prejuízo do cunho jurídico de que se reveste, alimenta, naturalmente, forte carga de confiança (RODRIGUES, 2014, p. 260).

O princípio da celeridade processual é o mais resistente à efetividade prática, pois embora amplamente legislado e dissertado, na prática, não se consegue ainda aplicá-lo. É verdade que a democratização da informação trouxe mais conscientização e ampliação dos direitos na sociedade brasileira. Porém, por outro lado, tal avanço também aumentou o número de conflitos e, conseqüentemente, o de demandas

judiciais, o que, em decorrência da estrutura desatualizada do Estado acarretou maior lentidão processual.

Além de possuir textualização expressa no artigo 5º, LXXVIII, da Constituição da República de 1988, o qual dispõe que “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação” (BRASIL, 1988), o princípio da celeridade processual também encontra respaldo no artigo 8º do Pacto de San José da Costa Rica, do qual o Brasil é signatário, veja-se:

Toda pessoa terá o direito a ser ouvida, com as devidas garantias e dentro de um prazo razoável, por um juiz ou tribunal competente, independente e imparcial, estabelecido anteriormente por lei, na apuração de qualquer acusação penal formulada contra ela, ou na determinação de seus direitos ou obrigações de caráter civil, trabalhista, fiscal ou de qualquer outra natureza. (BRASIL, 1992).

Com o fito de modificar o cenário da morosidade do Judiciário, o Estado lançou mão de meios administrativos mais rápidos e econômicos para coibir o surgimento de litígios. E é nesse cenário que o notariado concilia o direito à celeridade e o respeito à qualidade da prestação jurisdicional, sem deixar de lado a segurança jurídica.

Há alguns meios de intervenção notarial nos negócios, em especial quando formaliza a vontade das partes. O documento notarial possui presunção de validade e eficácia, tem habilidade para prevenir o início de processos judiciais, que, ao invés do Judiciário, confere resposta rápida e jurídica aos conflitos. Os principais documentos notariais e registrais utilizados como meio de solução dos conflitos são aqueles relacionados ao divórcio, inventário e partilha, a notificação extrajudicial realizada pelo Registro de Títulos e Documentos, o protesto realizado pelo Tabelionato de Protestos e a usucapião administrativa.

Os direitos de propriedade, por exemplo, podem ser transferidos por meio de venda e compra, doações, trocas, doações por testamento e outros atos notariais adequados. Segundo Campilongo (2014), o notariado executa papel facilitador das transmutações, sejam elas inerentes ao registro de venda e compra ou a procedimento de conciliação e mediação. Por essa razão, conciliar e mediar são atributos inerentes, ínsitos e inatos aos registradores e notários. O notário, para o autor, é o real “engenheiro” (CAMPILONGO, 2014) das resoluções consensuais, sendo, no caso concreto, o melhor dos mediadores. Os atos resultantes visam assegurar a conservação, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Essas qualidades se reverterem nos princípios da moralidade, somando força à atividade notarial.

Podemos assim afirmar que este ramo do direito visa o desenvolvimento normal e saudável das relações jurídicas, através de regras, princípios e instituições que tendam a evitar a sua situação anormal, patológica ou duvidosa, que possa levar as partes a conflitos e divergências na defesa dos direitos reivindicações resultantes de tais relacionamentos (LOUREIRO, 2017, p. 47).

Assim, seguindo as premissas dessas normas, o Direito Notarial é instrumento necessário à sociedade, como difusor de atividade extrajudicial completa e segura e, ainda, como auxílio aos órgãos fiscalizadores, coibindo práticas criminosas tão arraigadas no país. Nesse sentido, é importante mencionar que os serviços extrajudiciais não usurpam funções que não lhes sejam próprias. No entanto, desempenhar um papel importante na sociedade empresarial, evitando conflitos e crimes, é uma das formas mais válidas de promover a paz social. E, sobre o assunto, Loureiro afirma:

Diferentemente do direito processual, exemplo clássico de direito adjetivo, o Direito Notarial não busca resolver divergências ou afastar disputas, mas sim evitar o surgimento de conflitos. Há uma clara distinção nos propósitos desses dois ramos do direito adjetivo, o que obviamente se reflete nas regras, princípios e instituições que lhe são específicos e lhe conferem aspectos peculiares (LOUREIRO, 2017 p. 31).

Os atos notariais e registrais são amparados pelo Código Civil, conforme o teor do art. 217, “têm a mesma força probatória as transferências e certidões, extraídas por tabelião ou oficial de registro, de títulos ou documentos lançados em suas notas” (BRASIL, 2002). Como ensina Marinela (2017), a publicidade também significa eficácia, pois é o conhecimento da existência de determinado ato que obriga o interessado a cumpri-lo. É também o marco para contagem de prazos, ou seja, com o dia da ciência do ato é possível iniciar a contagem de prazos prescritivos e decadentes. Ele também permite que os cidadãos exerçam controle e fiscalização.

Ao lavrar escrituras, averbar imóveis ou protestar títulos em cartórios, o cidadão está automaticamente buscando segurança nos atos praticados. A formalização dos direitos mediante averbação nos cartórios competentes garante segurança, publicidade, regularidade (formal) e tem caráter preventivo, pois, *a priori*, será realizada análise de regularidade do documento notarial pelo registrador sobre as provas pré-constituídas e a ele apresentado para o registro do ato.

Para Marinela (2017), o princípio da segurança jurídica é o esteio do ordenamento jurídico, impedindo novas alterações, causando instabilidade na

sociedade. A segurança jurídica também norteia o caráter preventivo contido nos serviços notariais e registrais. Goulart e Batista explicam:

Ao notário cabe ainda colaborar com a segurança jurídica do Estado, participando na repressão de infrações penais, como o branqueamento de capitais, de forma a identificar todos os clientes, conservar os documentos necessários e fornecer as informações que detêm nos seus serviços, essenciais às investigações, nos termos da lei (GOULART; BATISTA, 2020, p. 69).

Portanto, o objetivo de proporcionar segurança jurídica nos atos do cartório influencia diretamente na prevenção de crimes. A eficácia dos atos jurídicos diz respeito à produção dos efeitos pretendidos, com base nos princípios da segurança e autenticidade. Alguns atos de negócios jurídicos, inclusive, só podem produzir efeitos a partir do momento em que se consolidam em um ato notarial ou registral.

A eficácia, por sua vez, é a produção de efeitos jurídicos a partir de uma perspectiva segura da autenticidade das transações e declarações a ela transpostas. O registro visa dar publicidade em relação a terceiros, além de, em sentido amplo, afirmar a boa-fé daqueles que praticam atos jurídicos com presunção de certeza das liquidações (CARVALHO, 2018, p. 41).

Um dos maiores marcos recentes no que se refere à contribuição dos notários e registradores para uma justiça preventiva é o Provimento nº 88/2019, do CNJ, e suas consequentes comunicações, o qual disserta sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados com o objetivo de prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previstos da Lei nº 9.613/1998 e do financiamento do terrorismo disposto na Lei nº 13.260/2016 (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2019). A lavagem de dinheiro desenvolve-se como manobra delitiva de inserção no sistema econômico e financeiro oficial dos produtos advindos de práticas criminosas ocorridas anteriormente.

Os cartórios brasileiros são obrigados a comunicar ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), do Ministério da Fazenda, o registro de operações que possam ser entendidas como a lavagem de dinheiro. O provimento em comento estende a atuação preventiva aos interventores, interinos e inclusive às autoridades consulares com atribuição notarial e registral. Conforme comando do artigo 5º do provimento, os notários e registradores, e aqueles à eles equiparados, devem analisar a ocorrência de suspeição nas operações ou propostas de operações de seus clientes, em especial qualquer atividade que dê motivos para a existência de crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2019).

Art. 5º Os notários e registradores devem avaliar a existência de suspeição nas operações ou propostas de operações de seus clientes, dispensando

especial atenção àquelas incomuns ou que, por suas características, no que se refere a partes envolvidas, valores, forma de realização, finalidade, complexidade, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico legal, possam configurar indícios dos crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com eles relacionar-se (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2019).

A efetividade dos cartórios é clara, desde fevereiro de 2020, quando de fato começou a se aplicar o Provimento nº 88/2019 (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2019). Conforme pesquisa realizada pelo Instituto Datafolha, em 2015, publicada em 2021 na 3ª edição do Cartório em Números, da Associação dos Notários e Registradores do Brasil, um total de 2.672.364 atos suspeitos foram comunicados ao COAF.

Tendo em vista a importância e confiança da população nos serviços notariais e registrais para a pacificação social, conforme exposto acima, sua utilização como forma de combate à criminalidade é imprescindível. Por último, importa salientar que de acordo com pesquisa acima mencionada, 88% dos entrevistados, em cinco capitais brasileiras, consideram os cartórios as instituições mais confiáveis do Brasil, deixando para trás na pesquisa inclusive as Forças Armadas, o Ministério Público e o próprio Governo.

3 PERFIL DO NOTARIADO BRASILEIRO

O protagonismo notarial foi desenvolvido ao longo do tempo, evoluindo sobremaneira na medida em que a própria sociedade vivenciava suas mudanças, não mais tratando-se de função apenas redatora para exercer diversas funções, as quais ofertam principalmente segurança jurídica aos negócios e à sociedade. Para então traçar o perfil do notariado brasileiro, faz-se necessário entender os aspectos históricos os quais trouxeram estes agentes à contemporaneidade.

Na atuação atual, conforme se vê nos próximos tópicos, o notário é o fiscal das determinações legais, do devido recolhimento dos tributos que possam incidir nas transações realizadas com o seu auxílio. No geral, a atividade notarial requer do tabelião de notas amplo conhecimento do direito, nos mais diversos ramos, não se restringindo ao direito privado. Atua, então, o notário, diretamente na prevenção de litígios futuros que poderiam surgir em decorrência da ausência de qualificação notarial criteriosa.

“Desse modo, o notário torna-se responsável pela veracidade e autenticidade do documento, podendo responder na esfera cível e criminal por esse ou dolo decorrentes desta intervenção” (LOUREIRO, 2017, p. 76). Assim, por meio da interferência notarial, a segurança jurídica é agregada ao ato ou negócio jurídico realizado.

O notário deve garantir, ainda, o equilíbrio da relação contratual, atuando de forma neutra no assessoramento das partes, não podendo defender apenas os interesses de uma delas, atuando como profissional jurídico independente. Isso se faz de suma importância quando temos numa relação contratual uma grande empresa, que certamente possui um corpo jurídico de assessoramento e cidadão comum, que não detém o conhecimento jurídico especializado. Desse modo, deve recusar a dar forma a instrumentos contrários à lei ou que se imponha como uma relação abusiva em relação a uma das partes, atuando na prevenção de futuros litígios (SOARES, 2023, p. 32).

A imparcialidade é importante na diferenciação do notário em relação aos outros profissionais liberais do direito, tornando-o meio valoroso na prevenção e na resolução extrajudicial de celeumas, e, ainda, na estabilização das relações privadas contratuais e no cumprimento dos direitos individuais.

3.1 Aspectos históricos do serviço notarial no Brasil

Em decorrência do processo colonial, o Brasil não possuiu, no passado, produção legislativa a contento, pois, por alguns séculos foi mantido como colônia de Portugal, razão pela qual, assim como nas mais diversas áreas do conhecimento, a matéria notarial se desenvolveu a partir do notariado português. Logo, nas expedições navais, as quais levaram ao descobrimento do Brasil, a figura do tabelião estava presente, de modo que sua função precípua era a de registrar, em livro próprio, toda a viagem.

No período histórico em que ocorreram os descobrimentos da América e do Brasil, período de grandes expedições navais, o tabelião acompanhava as navegações, fazendo parte da armada das naves, tendo, pois, papel extremamente relevante no registro dos acontecimentos e, inclusive, do registro das formalidades oficiais de posse das terras descobertas (BRANDELLI, 1998, p. 45).

O primeiro tabelião em terras brasileiras foi Pero Vaz de Caminha, após acompanhar a expedição que resultou na descoberta do território que mais tarde passou a ser o Brasil. O português foi responsável por narrar e documentar de forma extremamente minuciosa a descoberta e a posse do território, traduzindo-se em único documento oficial (BRANDELLI, 1998).

Em outubro de 1827 ocorreram mudanças significativas. Nas Ordenações Filipinas, o artigo 1º do documento foi alterado, de forma que extinguisse o título de propriedade das serventias. Já no artigo 2º das Ordenações, a vitaliciedade passou a ser uma característica das serventias, qualquer formação jurídica ou experiência prévia foi dispensada, e uma vez que a pessoa se tornasse titular de uma serventia, não mais seria removida (FELIPPO, 2006). Tal fato não impediu que continuassem a ocorrer vendas dissimuladas de serventias. Já neste período, os oficiais de registro não eram considerados funcionários públicos, ainda que já fossem fiscalizados pelo Poder Judiciário, de modo que “o regime jurídico do serviço registral durante o Império e durante parte da República já era o de concessão, muito semelhante à delegação explicitada na Constituição de 1988” (FASSA, 2004, p. 41).

Após longo vínculo jurídico com Portugal, o qual vigeu até as Ordenações Filipinas, iniciou-se o processo de elaboração normativa própria. Até então, os agentes públicos, incluindo os responsáveis pelo serviço notarial no Brasil, eram nomeados pessoalmente pelo rei de Portugal. Durante o período em que ainda era colônia, os registros de nascimento, óbito e casamento ocorridos no, agora então,

Brasil, ficavam sob tutela da Igreja Católica e possuíam o nome de registro paroquial (FILIPPO, 2006). Para ter acesso ao registro paroquial, os indivíduos buscavam os vigários nas respectivas paróquias; depois, providenciava-se os assentamentos em livros próprios. Tais registros eram tidos como válidos juridicamente, já que não existia o registro civil a cargo do Estado.

Foi somente em 1870, com a promulgação da Lei do Registro Civil, que o registro de nascimentos, casamentos e óbitos passou a ser realizado pelos cartórios públicos, sob a responsabilidade do Poder Executivo. Com a promulgação da Constituição de 1891 (BRASIL, 1891), os cartórios passaram a ser concedidos a particulares, que se tornaram responsáveis pela realização dos registros civis.

Essa mudança do registro paroquial para os cartórios privados teve grande impacto na sociedade brasileira. Antes, os padres das paróquias detinham o monopólio do registro civil e tinham poder sobre a vida dos cidadãos, podendo influenciar na sua vida política e social. Com a transferência do registro para os cartórios privados, houve a diminuição do poder dos padres e uma maior autonomia do Estado na organização da sociedade.

No entanto, a privatização dos cartórios também teve efeito negativo. Com a concessão dos cartórios a particulares, esses se tornaram vitalícios e passaram de pai para filho, criando um sistema de oligarquia e perpetuando a concentração de poder. Essa situação gerou uma série de críticas e denúncias de corrupção e má gestão dos cartórios.

Até a Constituição Federal de 1946 (BRASIL, 1946) não houve disciplinas legislativas quanto à vitaliciedade dos titulares. Com a referida Constituição, especificamente em seu artigo 187, restringiu-se os agentes públicos que gozavam de tal bônus: “São vitalícios somente os magistrados, os Ministros do Tribunal de Contas, os titulares de ofício de justiça e os professores catedráticos (BRASIL, 1946). Embora não se exigisse formação jurídica ou experiência na função, alguns estados-membros começaram a exigir concurso público para o exercício das atividades notariais.

Durante a década de 1970 o debate sobre a valorização da atividade notarial ganhou destaque, possuindo juristas defensores importantes, como por exemplo, Alberto Bittencourt Cotrim Neto e Cláudio Martins. A motivação da discussão se dava principalmente em razão da falta de importância recebida para a matéria, que mesmo sendo uma atividade de alta complexidade, principalmente sobre os aspectos

imobiliários e civis da atividade. O principal argumento dos defensores da atividade notarial e registral era que não se fazia concebível aceitar que houvesse notários e registradores sem prévia preparação técnica, pois a complexidade das relações socioeconômicas não mais permitia adiar a evolução do serviço, *in verbis*:

Não é à toa, mas fruto desta política notarial encravada malfadadamente em nosso Estado, que hoje reina entre nós a mais absoluta obscuridade a respeito da instituição notarial e de sua função, sendo ela por isso não raras vezes, objeto de devaneios infundados, que ora pretendem reduzir o alcance de sua função, ora pretendem, até mesmo, extirpá-la do seio social, que sob os mais franzinos argumentos, em regra, desprovidos de fundamento jurídico. Não raras vezes aventou-se sobre a burocratização, a estatização dos serviços notariais, o que, note-se, não prosperou por fatores diversos, como por exemplo, a inviabilidade para os cofres públicos ou a diminuição da qualidade dos serviços, que prejudicaria o público usuário (BRANDELLI, 1998, p. 52).

Aos poucos os estados brasileiros foram incluindo regras que colaborassem para a profissionalização do serviço notarial, com objetivo principal de garantir maior segurança aos usuários. Então, além da necessidade de concurso público, passou a ser solicitado também o título de bacharel em direito. Com o objetivo de estatizar as serventias, foi aprovada a Emenda Constitucional nº 7/1977, a qual alterou o texto constitucional.

Art. 206 – Ficam oficializadas as serventias do foro judicial e extrajudicial, mediante remuneração de seus servidores exclusivamente pelos cofres públicos, ressalvada a situação dos atuais titulares, vitalícios ou nomeados em caráter efetivo.

1º . – Lei complementar, de iniciativa do Presidente da República, disporá sobre normas gerais a serem observadas pelos Estados e pelo Distrito Federal na oficialização dessas serventias.

2º . – Fica vedada até a entrada em vigor da lei complementar a que alude o parágrafo anterior, qualquer nomeação em caráter efetivo para as serventias não remuneradas pelos cofres públicos.

3º . – Enquanto não fixados pelos Estados e pelo Distrito Federal os vencimentos dos funcionários das mencionadas serventias, continuarão eles a perceber as custas e emolumentos estabelecidos nos respectivos regimentos. (BRASIL, 1977).

Com a referida emenda passaram a coexistir as serventias estatais, que foram ocupadas após a modificação do texto constitucional, e as serventias privadas. Essa situação perdurou, pois, havia a expectativa de que lei complementar, de iniciativa do Presidente da República, disciplinasse as questões relacionadas às serventias, o que não ocorreu. Ao invés de lei complementar, em 1982 outra emenda constitucional foi aprovada, trata-se da Emenda Constitucional nº 22/1982 (BRASIL, 1982), a qual desestatizou as serventias.

Com a alteração do artigo 208 da Constituição de 1967 (BRASIL, 1967), efetivada após a Emenda Constitucional nº 22/1982 (BRASIL, 1982), os substitutos dos serviços extrajudiciais, desde que investidos na forma da lei e contassem com cinco anos ou mais no exercício da função, poderiam ser efetivados como titulares, nos casos de vacância (BRANDELLI, 1998). A manutenção ou não da oficialização ficou à cargo dos estados.

Durante a Assembleia Nacional Constituinte de 1988 os cartórios foram alvo de discussões acaloradas, em suma, sobre ser ou não atividade estatizada. À época, o Supremo Tribunal Federal foi chamado a intervir, porém, sob a justificativa de que as serventias notariais não integravam o rol de competências do Poder Judiciário, deixou de apresentar sugestões para o novo texto constitucional sobre o assunto (COSTA, 2005). Aos seis dias do mês de abril de 1988, no auge dos debates constituintes, a estatização dos cartórios foi matéria jornalística do Jornal de Brasília, em seu caderno político, conforme transcrição abaixo:

[...] A questão que mais suscitou debate na sessão de ontem foi a estatização dos cartórios, desejo dos setores progressistas da Constituinte, que teve uma oposição ferrenha dos centristas e foi acompanhada de perto pelo *lobby* dos serviços cartoriais, das galerias.

A primeira das emendas sobre o tema suprimia o dispositivo do projeto de Constituição que estabelece que os serviços notariais e registrais “são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”. A emenda foi rejeitada por 277 contra 143 votos e nove abstenções. Foram rejeitadas ainda outras emendas, que tinham poucas variações e o mesmo objetivo.

Ao final da sessão, os deputados constituintes pelas 19 votações, ontem. (CONSTITUINTE..., 1988).

Apenas com o advento da Constituição da República de 1988 (BRASIL, 1988) o notariado brasileiro passou a ter tratamento adequado em texto constitucional, já que deixou de integrar efetivamente a estrutura no Poder Judiciário. O artigo 236 da Constituição de 1988 é até hoje o dispositivo que dispõe sobre a atividade notarial.

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

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses. (BRASIL, 1988).

Ao contrário do que ocorreu nas décadas de 1970 e 1980, quando se esperava que lei complementar disciplinasse os ditames sobre a atividade notarial e registral, com a Constituição de 1988 (BRASIL, 1988) houve regulamentação acerca da matéria. A Lei nº 8.935/1994 trouxe luz às dúvidas sobre os titulares das serventias extrajudiciais, inclusive sobre a qualidade de agentes públicos destes sujeitos (BRASIL, 1994). Esclareceu a referida lei, em seu artigo 3º, que “notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro” (BRASIL, 1994). Ou seja, embora sejam agentes públicos, notários e registradores, o são de forma que prestam um serviço público à coletividade, por meio de delegação do Poder Público, porém, sem nenhum vínculo funcional com a Administração Pública; a titularidade não é o mesmo que cargo público.

A análise que melhor se coaduna com o que é previsto no texto constitucional é a de que o Poder Executivo é responsável pela delegação e o Poder Judiciário possui atribuição de fiscalizar o seu funcionamento. Posteriormente ao período da constituinte, nos primeiros anos que se seguiram houve diversas inovações e produções regulamentares na atividade. É o que se propõe a discorrer adiante.

A mudança do registro paroquial para os cartórios privados teve grande impacto na sociedade brasileira. Embora tenha permitido maior autonomia do Estado e redução do poder da Igreja Católica, a privatização dos cartórios também gerou oligarquias e concentração de poder. A obrigatoriedade da realização de concursos públicos para o preenchimento dos cargos nos cartórios foi medida importante para democratizar o acesso aos cargos e tornar o sistema de registro mais transparente e justo.

3.2 Implementação do conceito de sistema de gestão dos serviços notariais e registrais

Nas contemporaneidade os estudos sobre a organização que leva à reorganização das empresas, instituições e demais organizações cresceu e se desenvolveu. Há certo empenho coletivo na reorganização das empresas, laboratórios de pesquisa, igrejas, forças armadas, repartições públicas, administrações de universidades e hospitais. Estruturas organizacionais equivocadas podem levar ao fracasso institucional e representam grande perigo à manutenção das instituições.

Fato é que “a melhor das estruturas não será capaz de assegurar qualquer resultado ou desempenho, mas a estrutura errada garante o mau desempenho” (DRUCKER, 2018, p. 155).

Organização e gestão errados realçam tudo que não deve ser realçado, aprofunda-se no que não é importante e levantam discussões banais, iluminam o que é desalinhado ao invés das virtudes. É certo dizer que até pouco tempo atrás a preocupação com organização e gestão estavam direcionadas especialmente às empresas de grande monta. Contudo, percebeu-se que o processo de transformação das pequenas entidades em média, das médias em grandes, e todo o processo evolutivo socioeconômico que permeia tais mudanças.

As serventias extrajudiciais fazem jus ao serem inseridas nessa perspectiva, de modo que se faz necessária a implementação de organização e gestão adequadas aos cartórios. De acordo com o INMETRO, a ISO 9000 considera sistema de gestão como “conjunto de elementos interrelacionados ou interativos de uma organização para estabelecer políticas, objetivos e processos para alcançar esses objetivos” (BRASIL, 2023). Já a ABNT NBR ISO 9001, que é a versão nacional da norma internacional ISO 9001, a qual determina os requisitos para o sistema de gestão da qualidade, dispõe que o objetivo de tal norma nacional é a garantia da confiança de que o fornecedor. Neste caso, os cartórios poderão fornecer, consistente e repetitiva vezes, os bens e serviços desejados.

Desde 2010 os cartórios possuem diretrizes para o sistema de gestão empresarial, por meio da ABNT NBR nº 15906, a qual passou por modificações, voltando a ser publicada em 26 de fevereiro de 2021.

A referida norma, elaborada pela Comissão de Estudo Especial de Gestão Empresarial Cartorária (ABNT/CEE-148), orienta as serventias extrajudiciais a ter o gerenciamento satisfatório de seus processos, a partir de requisitos legais específicos, com o fito de melhorar paulatinamente a qualidade dos serviços prestados. Não se trata apenas de diretrizes nacionais, o que faz com que o notariado brasileiro desponte cada vez mais a nível internacional.

[...] a NBR 15906 integra os requisitos internacionais aceitos pelas séries normativas ISO 9000 (que regula a gestão de qualidade), ISO 14001 (que regula a gestão ambiental), OHSAS 18000 (que regula as questões de saúde e segurança ocupacionais) e SA 8000 (que regula a responsabilidade social), aplicadas à realidade brasileira da Gestão de Serviços Notariais e Registrais (NORMA..., 2021).

Trata-se de decisão estratégica a utilização de sistema de gestão, pois parte da implementação é prover melhor desempenho global e manter base sólida para ações de desenvolvimento sustentável. Alguns dos benefícios iminentes da NBR 15906 são: a facilidade de oportunidades para o aumento da satisfação do usuário; capacidade de prover de forma consistente os serviços; atender ao mesmo tempo os requisitos dos usuários, da legislação e regulamentadores; a abordagem de riscos e oportunidades relacionadas ao contexto e objetivo da serventia; alcance da conformidade com os requisitos específicos dos sistemas de gestão de excelência, dentre outros.

Baseada em duas vertentes, a referida norma possui a abordagem de processo e a mentalidade de risco. De acordo com a primeira, as serventias passam a serem habilitadas a planejar os seus processos e interações. Com isso, podem assegurar que os processos e os recursos necessários sejam gerenciados de forma adequada, que as possibilidades de melhoria sejam reconhecidas e as ações necessárias sejam cumpridas (NORMA..., 2021). Quanto à mentalidade de risco, há possibilidade de determinação dos fatores que seriam capazes de causar desvios nos seus processos e no sistema de gestão, em especial quanto aos resultados planejados, e imediatamente acionar os controles preventivos, com o objetivo de minimizar os efeitos negativos e expandir o aproveitamento das oportunidades que venham a surgir (NORMA..., 2021). Ora, o sistema de gestão atende continuamente aos requisitos e abarca as necessidades e vontades futuras, o ambiente é pautado pela progressividade dinâmica e complexa.

As serventias extrajudiciais do Brasil devem utilizar o sistema de gestão como meio de investimento no processo de normalização, em que estabelecer padrões e assegurar seu cumprimento traz segurança e credibilidade ao serviço.

Certificar os serviços oferecidos, os processos e as pessoas também são de extrema importância para que se crie uma cultura da qualidade muito forte junto às serventias brasileiras. Assim como mostrar para o próprio usuário que seguimos normas específicas nacionais e internacionais como padrões de qualidade, dentre outros (BIANCHIN, 2021, p. 5).

Além da padronização e segurança nos processos internos e externos, a utilização de sistema de gestão no cartório se relaciona também à redução de custos, foco na excelência, contínua melhora da prestação de serviços, maior integração com a sociedade e o fortalecimento das serventias. Todavia, os obstáculos são cada vez maiores na área do empreendimento e da inovação, pois, urge na sociedade a necessidade de organizações inovadoras e que sejam bem administradas.

3.3 Reflexos da quebra da confiança e do dever de informação

Ser considerada pela população como a instituição mais segura do Brasil, conforme pesquisa outrora mencionada, nada mais é que o reflexo da confiança dispensada ao notariado. Quando se fala na confiança aplicada no contexto desta pesquisa deve-se ir além do conceito ofertado pelos dicionários. Tal confiança não é dada à pessoa do notário ou registrador, também não diz respeito exclusivamente à existência do cartório em si. Trata-se da confiança nos mecanismos de confiança, conforme se expõe a seguir.

A confiança é mecanismo fundamental para os sistemas sociais, que facilita a comunicação e a formação de expectativas compartilhadas, permitindo a dinâmica entre confiança/desconfiança como estratégias comunicativas na sociedade. No entanto, a confiança sempre envolve riscos, mas é uma estratégia de maior alcance, possibilitando a ampliação do seu campo de ação. Para ser efetiva, a confiança depende de uma segurança simbólica, reagindo fortemente diante de informações críticas que possam servir como indicadores de confiabilidade. A confiança surge da dupla contingência e possui um caráter circular, permitindo a gênese dos sistemas. Por outro lado, a confiança cega pode ser considerada estúpida e situações de abuso de confiança podem levar à desconfiança.

A existência de confiança está diretamente ligada à presença de desconfiança. Ora, a necessidade de ter alguém ou algo confiável decorre justamente da possibilidade de que alguém ou algo não seja confiável. As expectativas malogradas são circunstâncias que podem acontecer, daí a importância de entender que “não há confiança tão sólida nem direito tão eficaz que possam evitá-las” (CAMPILONGO, 2014, p. 72).

A confiança é uma construção do presente, pois leva em consideração o que se vive no momento, seja da assinatura de um contrato, seja na contratação de um profissional, seja nos compromissos firmados oralmente. Todavia, embora seja criada no presente, a confiança traz consigo a estrutura para as relações sociais futuras. A função social do notariado latino é compreendida principalmente a partir da confiança ativada pela fé pública documental, em outras palavras, se perfaz na confiança em um mecanismo que produz confiança.

A sociedade atual é rápida e exigente, as interações ocorrem velozmente e requerem soluções adequadas e em curto prazo. Quanto maior o número de interações, ou seja, de ações sociais, maiores serão as possibilidades de comunicação. Surge, então, a complexidade social, a qual pode ser dividida em dois setores: a confiança nos mecanismos de redução da complexidade, ou seja, os mecanismos seletivos; e, a desconfiança com relação aos efeitos perversos, imprevistos ou surpreendentes da escolha, ou seja, o risco inerente a complexidade das ações sociais (CAMPILONGO, 2014).

Confiança e riscos existem e continuarão a existir. Logo, em uma sociedade complexa, a confiança é e deve sempre ser construída, em todos os ambientes. Quanto aos riscos, é possível que sejam definidos, estudados e quando de seu surgimento, tratados. Nesse cenário, a confiança é mecanismo de redução da complexidade nas possibilidades de comunicação em cada caso concreto (LUHMANN, 1996).

A confiança é um elemento essencial para a realização de negócios jurídicos. A confiança decorre da “segurança simbólica”, ou seja, de sinais e informações que as partes utilizam para se certificarem de que podem confiar uma na outra. Esses sinais e informações incluem, por exemplo, a reputação das partes, a presença de intermediários confiáveis, a existência de contratos claros e bem redigidos, entre outros fatores. A confiança, portanto, é um aspecto fundamental para a eficiência do mercado e para a realização de negócios, uma vez que reduz os custos de transação e facilita a circulação de bens e serviços.

Entre as mais diversas formas de comunicação também se encontram o Direito e a Economia, cada uma como uma figura diferente e especializada, que entregam o máximo que seus limites operacionais admitem. Não se pode exigir dos diferentes sistemas que atuem de modo a esgotarem a comunicação. Cada sistema, seja jurídico, político ou econômico, possui possibilidades comunicativas e ferramentas que não suprem toda a extensão da necessidade social. Portanto, devem ser utilizadas de maneira contributiva e complementar.

O notariado é uma instituição que tem origem na própria sociedade, como satisfação de necessidades cotidianas que necessitam de cumprir requisitos e formalidades ajustadas à lei e que, conseqüentemente, trazem harmonia nas questões indistintas que carecem de legalização e que encontram nesse, a segurança jurídica e segurança no quadro social.

A imparcialidade, como princípio orientador da atividade notarial, é o núcleo constitutivo da identidade notarial, razão pela qual nasce na confiança dos governantes e cidadãos.

Etimologicamente, vem do prefixo negativo e parcial “*in*” de “*pas-pate ns*” que significa parte, o que significa que o tabelião não é parte, ou seja, não pode estar nem de um lado nem de outro nas partes que compõem um ato notarial. A qualidade da imparcialidade é a falta de parcialidade, isto é, a falta de projeto ou prevenção antecipada a favor ou contra uma pessoa ou coisas, que resulta em poder julgar ou proceder. Portanto, imparcialidade é desinteresse pelas partes, tratamento sem favoritismo, consideração equidistante e equânime.

A imparcialidade que a sociedade notarial procura é cada dia mais exigente, a dinâmica que a economia tem demonstrado, a proximidade das comunicações, a que se junta a globalização, tudo com um cálice económico, que traz consigo cada vez mais a perda de poder de compra da população, é porque a sociedade tem buscado uma instituição que não seja outra senão o tabelião pela sua imparcialidade e autonomia, e que responda aos novos desafios do mundo atual, para o qual se propõe.

Por fim, necessário divulgar a imparcialidade como característica primordial do cartório, destacando suas virtudes como: a) ser equitativo, ou seja, dar a cada um o que lhe corresponde; b) integridade, ou seja, de uma perfeita probidade; c) honesto, isto é, honesto, razoável, justo d) Incorruptível, isto é, que não admite remuneração extra por inclinar seu saber ou fazer a qualquer das partes; e) equânime, isto é, que tenha igualdade e constância de espírito para com as partes e imparcialidade no julgamento que profere; f) incorruptível, que não pode ser pervertido, subornado ou abusado; g) que é neutro, isto é, que não pende para nenhuma das partes; h) honesto, isto é, que proceda com retidão, enfim, por proceder à ciência e consciência, age sempre com moral, ética, razão, igualdade e objetividade para com as partes que solicitam seus serviços.

Por tudo isto, e mais, a sociedade volta cada vez mais os olhos para o notariado, pela autonomia e imparcialidade que representa e por ser um profissional do direito, correto, honesto, incorruptível, justo, equânime, que se oferece à sua vocação e à comunidade, com profundo respeito, e com o objetivo de buscar, por meio de suas ações, uma convivência mais harmoniosa na sociedade em que habita.

A sensibilização de um sistema com outro pode facilmente ser exemplificada ao analisar os contratos e a propriedade. Os contratos e a propriedade são elementos

do cálculo econômico, mas também são importantes para o sistema jurídico. Não à toa, as leis civis, notariais e registrais, a própria Constituição, dependem vasta previsão sobre contratos e propriedade. O Direito vê, analisa e resolve os contratos, e a propriedade, de uma forma que a economia não fará, enxerga o que não está no campo de visão da Economia, e o oposto também é verdadeiro. A dependência e, ao mesmo tempo, a complementaridade entre os sistemas acarretam grave falha na comunicação entre o fato, ou seja, o motivo social relevante e a satisfação da pretensão requerida por aquele que busca a instrumentalização do negócio existente.

Sob a visão jurídica moderna, o notariado tem atraído para si a figura da competência reflexiva da confiança dos indivíduos para os sistemas. Uma escritura pública, por exemplo, gera tamanha confiança na confiança de que tal documento notarial traz em seu bojo responsabilidades, provas e garantias, que reduz a complexidade e permite a convivência com os riscos dos negócios. “A fé pública documental afasta parte dos riscos inerentes a qualquer transação e, caso a questão seja judicializada, atua como fórmula que desdobra a confiança na escritura em confiança na sua força probatória em juízo. Novamente: confiança na confiança” (CAMPILONGO, 2014, p. 107).

É justamente a confiança na confiança que faz do notário a potência que é. Trata-se da base de sua existência. Consoante o artigo 8º, da Lei nº 8.935/1994, “é livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio” (BRASIL, 1994); e, compete ao notário “formalizar juridicamente a vontade das partes” (BRASIL, 1994), nos termos do artigo 6º do mesmo diploma legal. Ora, a confiança na capacidade de que o fato, ou seja, a informação, será de fato comunicada ao direito, afasta a tendência do conflito.

Assim, a instrumentalização de tal documento não deve ser um ato meramente historiado, como forma de reprodução mecânica, em que o interessado determina e o tabelião reproduz, devendo haver uma comunhão, um aconselhamento jurídico e confiança recíproca entre tabelião e interessado. No Testamento Vital é possível determinar não apenas qual ou quais tratamentos o paciente gostaria de receber diante de uma situação em que não puder mais exprimir sua vontade, quando estiver impossibilitado, seja por um acidente ou uma enfermidade terminal. Podem ser estabelecidas cláusulas no que tange ainda a tratamentos ou práticas decorrentes de determinado estado da vida, tais como: quais os tratamentos a que o outorgante quer ou não se submeter; quais aceita e quais não aceita; como quer ser cuidado; quem pode ficar ao seu redor: médico, equipe de homecare, família; outras instruções adicionais; se quer que conste o prazo de validade (que, embora não seja requisito intrínseco, nada obsta que conste); disposições acerca de velório e conseqüências; doação de órgãos; recusa ou

aceitação em casos de necessidade de amputação; transfusão de sangue; se há material genético congelado e, em caso positivo, o que quer que seja feito com esse material; revogação do instrumento em caso de retorno da consciência dentre outras questões que podem surgir em cada caso em particular. (GENTIL, [199-], p. 1996-1997).

Há ainda a confiança no processo de construção do notário, ou seja, para que um indivíduo esteja nesta posição houve meticoloso processo anterior, mesmo que em relação a outras profissões jurídicas possua certa independência. Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 8.935/1994, “notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro” (BRASIL, 1994), habilitado por meio de concurso público de provas e títulos, realizado pelo “Poder Judiciário, com a participação, em todas as suas fases, da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público” (BRASIL, 1994), além de outros profissionais qualificados, conforme também se lê nos artigos 14 e 15 da supramencionada legislação.

A independência do notário exerce papel decisivo para a construção de “ordem” jurídica a partir da “desordem” proveniente do sistema econômico. [...] A racionalidade econômica “penetra” no mundo do direito de maneira invasiva. A razão jurídica, da mesma forma, “invade” as fronteiras da economia. Essas “interpenetrações” são na verdade, as contribuições à construção dos sistemas que “sistemas pertencentes ao ambiente” (para o sistema jurídico, a economia é ambiente externo; para o sistema econômico, o direito é que ocupa essa posição” podem oferecer (CAMPILONGO, 2014, p. 107).

A priori, a racionalidade do sistema jurídico pode ser percebida para o sistema econômico como algo inconcebível, que ao invés de contribuir positivamente, dificulta o desenrolar do que lhe é necessário, e vice-versa. Todavia, conforme se aprofunda nesses sistemas, percebe-se que a recíproca clarificação da Economia para o Direito esclarece que as instituições jurídicas até formam uma aura intrusiva, mas também é indispensável para a economia moderna. E entre todas as instituições jurídicas é o notariado aquele que mais se mostra imprescindível.

No caso do notariado latino na versão brasileira, a natureza de ofício de acesso e distribuição de justiça, com emolumentos fixados com base na Lei, regulação da atividade e fiscalização pelo Judiciário, a qualidade de prerrogativa profissional fundada na imparcialidade, na transparência, na publicidade, na legalidade e na fé pública dos seus atos é o que incute “confiança na confiança”, ou seja, confiança num sistema confiável em razão do direito, sua especialização e suas garantias (CAMPILONGO, 2014, p. 112).

É estímulo à Economia a confiança nas instituições, pois fomenta a negociação, as transferências de propriedades, produtos e serviços. Logo, ter o notariado como instituição proba e confiável é colocar um bem público a serviço da cidadania. Trata-se de confiança no sistema jurídico, no conhecimento que o notário possui e na

confiança que o próprio possui no Direito; é, inclusive, confiar que caso haja necessidade de apreciação judicial, as partes e os juízes confiarão no documento lavrado. A cadeia da confiança beneficia sobremaneira toda a estrutura existente nas relações entre instituições, entre particulares, e, entre estas e aquelas.

3.4 O Conselho Nacional de Justiça e a atribuição regulamentar

O CNJ é instituição que tem como objetivo principal aprimorar a gestão do Poder Judiciário brasileiro, exercendo função regulamentar, disciplinar e de supervisão. Sua atuação se baseia em uma série de perfis sociológicos que foram sendo traçados ao longo do tempo e que envolvem diversas áreas do conhecimento, tais como a Sociologia, a Ciência Política e a Teoria do Direito.

O CNJ foi criado em 2004, por meio da Emenda Constitucional nº 45 (BRASIL, 2004), como uma instituição autônoma, responsável por controlar a atuação dos órgãos do Poder Judiciário. Seu objetivo é aprimorar a eficiência e a qualidade do serviço judiciário prestado à sociedade. Para isso, o Conselho tem atribuições regulamentares, disciplinares e de supervisão sobre a atuação dos magistrados e servidores do Judiciário.

Denominada de “Emenda da Reforma do Poder Judiciário” (LIMA, 2005), a Emenda Constitucional nº 45/2004 (BRASIL, 2004) procedeu uma desconcentração de funções do Judiciário, definindo no artigo 92, I-A, da Constituição da República de 1988, o CNJ como um órgão deste Poder. Foram diversas as mudanças decorrentes da emenda citada, mas, os aspectos relativos ao CNJ possuem relevante importância.

Primordialmente, possui o CNJ o condão de aperfeiçoar a prestação dos serviços do Judiciário e de aproximar a relação entre o Poder em questão e a sociedade, principalmente pela proteção à autonomia do Judiciário e o respeito ao Estatuto da Magistratura, inclusive com a expedição de atos regulamentares. Deve ainda, conforme artigo 103-B, §4º, II, da Constituição de 1988, “zelar pela observância do art. 37 e apreciar, de ofício ou mediante provocação, a legalidade dos atos administrativos praticados por membros ou órgãos do Poder Judiciário” (BRASIL, 1988), bem como desconstituir ou rever tais atos. O inciso III do dispositivo citado, com nova redação dada pela Emenda Constitucional nº 103/2019, trouxe a relação entre o Conselho e os serviços notariais e de registro:

III - receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso, determinar a remoção ou a disponibilidade e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa; (BRASIL, 2019).

A função regulamentar do CNJ está intimamente ligada ao objetivo de aprimorar a gestão do Poder Judiciário. Para tanto, o Conselho pode editar normas e recomendações que orientem a atuação dos órgãos do Judiciário. Essas normas têm o objetivo de uniformizar procedimentos e práticas no âmbito do Judiciário, visando a efetivação do acesso à justiça.

Há discussões doutrinárias sobre a natureza do CNJ; para alguns trata-se de órgão de controle interno do Judiciário, principalmente em razão de sua composição ser em suma de magistrados (SILVA, 2005). De acordo com o artigo 103-B da Constituição da República de 1988, o Conselho é composto por 15 membros, os quais possuem mandato de dois anos, sendo permitida apenas uma recondução, são eles: o Presidente do Supremo Tribunal Federal; um Ministro do Superior Tribunal de Justiça e um Ministro do Tribunal Superior do Trabalho, estes indicados pelos respectivos tribunais; um desembargador de Tribunal de Justiça, o qual é indicado pelo Supremo Tribunal Federal; um juiz estadual, também indicado pelo Supremo Tribunal Federal; um juiz de Tribunal Regional Federal e um juiz federal, ambos indicados pelo Superior Tribunal de Justiça; um juiz de Tribunal Regional do Trabalho e um juiz do trabalho, ambos indicados pelo Tribunal Superior do Trabalho; um membro do Ministério Público da União e um membro do Ministério Público estadual, o primeiro é indicado pelo Procurador Geral da República e o segundo é escolhido entre os nomes indicados pelo órgão competente em âmbito estadual; dois advogados indicados pelo Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil; e, por fim, dois cidadãos, de notável saber jurídico e reputação ilibada, indicados pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal, respectivamente.

Por outro lado, há parte da doutrina que entende o CNJ como um anexo do Supremo Tribunal Federal, ou seja, “no sentido de parte acessória, mas distinta pela sua forma ou posição, de importância menor se comparada a ele, submetida à sua magnitude” (BULOS, 2015). Justifica-se tal posicionamento em razão da competência do Supremo Tribunal Federal em processar e julgar, originariamente, as ações movidas contra o CNJ, conforme artigo 102, I, alínea “r”, da Constituição (BRASIL,

1988). Em algumas oportunidades, como por exemplo nas Ações Diretas de Inconstitucionalidade 135-PB, 137-PA e 98-MT, o Supremo Tribunal Federal reconheceu a inconstitucionalidade de órgãos de controle do Poder Judiciário que haviam sido criados sob a égide de Constituições Estaduais, posicionamento este que inclusive deu origem à Súmula 649.

Segundo Niklas Luhmann, as instituições reguladoras têm como principal função a manutenção da estabilidade social. Para ele, as instituições são responsáveis por criar normas que orientem a conduta dos indivíduos, evitando que ocorram desvios de comportamento que possam prejudicar a harmonia social. Nesse sentido, a função regulamentar do CNJ se encaixa na perspectiva luhmanniana, pois o Conselho tem a missão de estabelecer normas que orientem a atuação dos órgãos do Judiciário, evitando desvios de conduta que possam prejudicar a estabilidade social.

Além da função regulamentar, o CNJ tem também atribuições disciplinares e de supervisão sobre a atuação dos magistrados e servidores do Judiciário. Essas atribuições visam garantir a observância dos princípios éticos e disciplinares que regem a atuação dos agentes do Judiciário.

Para Luhmann, a sociedade é composta por subsistemas, cada um com sua própria lógica e funcionalidade. O subsistema jurídico é um desses subsistemas, e sua função é a de manter a ordem social. Segundo o sociólogo, a ordem social é mantida por meio da diferenciação funcional, ou seja, cada subsistema possui sua própria lógica de funcionamento, que deve ser respeitada pelos demais subsistemas. Nesse sentido, a função disciplinar do CNJ se encaixa na perspectiva luhmanniana, pois o Conselho tem a missão de manter a ordem no subsistema.

No julgamento da ADI nº 3367-DF de relatoria do Ministro Cezar Peluso, o Supremo Tribunal Federal consolidou o posicionamento de que o CNJ possui formação híbrida, e que a mesma é empecilho para a independência do Judiciário bem como a sua criação não prejudica o pacto federativo pois não se trata de órgão da União, trata-se sim de órgão do Poder Judiciário Nacional.

[...] não compromete a independência interna e externa do Judiciário, porquanto não julga causa alguma, nem dispõe de atribuição, de nenhuma competência, cujo exercício interfira no desempenho da função típica do Judiciário, a jurisdicional. (BRASIL, 2005).

De todo modo, mesmo que a Constituição tenha constado o CNJ no rol de órgãos do Judiciário, em decorrência de sua composição, não se pode negar a

interferência externa ao Poder Judiciário que recai sobre o Conselho, de modo que há viés político. Ainda que pautado pelo sistema de freios e contrapesos e possua objetivo de melhorar o controle social sobre o Judiciário, tal ingerência demonstra que as funções dispostas no artigo 103-B e seu parágrafo quarto (BRASIL, 1988), requerem cautela por parte do Conselho, pois a atividade jurisdicional, com mais vigor que qualquer outra atividade do Estado, depende diretamente de independência de seus membros (PIZZOL, 2019).

Por vezes o controle administrativo exercido pelo CNJ intervém diretamente na autonomia de funções estritamente jurisdicionais, como é o caso da Resolução nº 236/2016 do CNJ, a qual “regulamenta, no âmbito do Poder Judiciário, procedimentos relativos à alienação judicial por meio eletrônico, na forma preconizada pelo art. 822, §1º, do novo Código de Processo Civil” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2016). A discussão acerca da constitucionalidade do órgão não mais existe, a celeuma identificada pela doutrina e pela jurisprudência encontra-se na aplicação de resoluções por parte do Conselho, e, ainda, à modulação do poder regulamentar exercido (GODOY, 2015).

A competência regulamentar do CNJ está transcrita, como outrora mencionado, no artigo 103-B da Constituição, em específico no parágrafo quarto:

§ 4º Compete ao Conselho o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes, cabendo-lhe, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura:

I - zelar pela autonomia do Poder Judiciário e pelo cumprimento do Estatuto da Magistratura, podendo expedir atos regulamentares, no âmbito de sua competência, ou recomendar providências; (BRASIL, 1988)

Há autorização constitucional para a expedição de atos para disciplinar o conteúdo da Constituição, sem que haja interferência de lei em sentido estrito. A constitucionalidade dos regulamentos autônomos é evidenciada por tal fenômeno. Conforme o *caput* do dispositivo mencionado, o poder regulamentar deve ser limitado às matérias de competência do CNJ, ou seja, para o controle da atuação administrativa e financeira do Judiciário, e, ainda, a respeito do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes. Importa salientar que o Supremo interpreta a expressão “âmbito de sua competência” de maneira extensiva. Assim, o poder regulamentar abarca todas as matérias que estão na Constituição e dizem respeito às normativas administrativas, opinativas, disciplinares, correcionais, informativas e sancionatórias que se relacionam com o Judiciário (SAMPAIO, 2007).

Como acontece com o regime das concessões de serviço público, o poder concedente - no caso a União Federal - reservou-se o poder de fiscalizar a regular prestação do serviço público concedido à iniciativa privada. Teve a Constituição Federal, no entanto, o cuidado de explicitar que a fiscalização dos tabelionatos e registros públicos, atribuídos ao Poder Judiciário, far-se-á, como é próprio ao regime de todos os serviços públicos concedidos, não sobre o serviço, enquanto estrutura organizacional, como empreendimento empresarial privado, e sim sobre seu produto destinado ao público, quer dizer, a competência do Poder Judiciário haverá de limitar-se ao controle da qualidade dos serviços prestados pelos concessionários (SILVA, 2000).

Antes da Emenda Constitucional nº 45/2004 (BRASIL, 2004), já era realidade a regulamentação das atividades notariais e de registros por parte do Poder Judiciário, em especial pela atuação normativa e regulamentar das Corregedorias Gerais dos estados. O que ocorre é que, com a criação do CNJ, a atuação passou a ser nacional. Com o protagonismo exercido, em especial nos últimos anos, pelas serventias extrajudiciais, a edição de leis que afetam seu funcionamento tem se tornado rotineira.

A função regulamentadora do CNJ é importante para a atividade notarial e registral no Brasil, uma vez que permite a padronização dos procedimentos e a melhoria da qualidade dos serviços prestados. A atuação do CNJ também é fundamental para garantir a segurança jurídica e a proteção dos direitos dos cidadãos, prevenindo a ocorrência de fraudes e irregularidades.

Além disso, a função regulamentadora do CNJ também contribui para a modernização e a inovação na atividade notarial e registral, acompanhando as mudanças sociais e tecnológicas e adaptando os procedimentos e normas para atender às necessidades da sociedade.

O CNJ exerce um papel fundamental nesse processo, pois é responsável por elaborar e aprovar normas e regulamentos que orientam a atividade notarial e registral, garantindo a uniformidade e a segurança jurídica em todo o país. O Conselho também é responsável por fiscalizar o cumprimento dessas normas, garantindo que os notários e registradores exerçam suas funções de forma ética, transparente e eficiente.

Um exemplo recente da atuação regulamentadora do CNJ na atividade notarial e registral é o Provimento nº 88/2019, que estabelece a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores na prevenção de crimes de lavagem de dinheiro e do financiamento do terrorismo. Esse Provimento busca garantir que os serviços notariais e de registro não sejam utilizados para a prática de crimes financeiros, contribuindo para a segurança jurídica e a integridade do sistema financeiro nacional.

Além disso, o CNJ também tem se dedicado à regulamentação da mediação e da conciliação nos serviços notariais e de registro, por meio do Provimento nº 67/2018. Esse Provimento estabelece os procedimentos a serem seguidos pelos notários e registradores na realização de mediações e conciliações, contribuindo para a prevenção de conflitos e litígios, e para a promoção da justiça consensual.

A atuação regulamentadora do CNJ na atividade notarial e registral é fundamental para garantir a efetividade e a segurança jurídica dos serviços prestados pelos notários e registradores. Com a elaboração de normas e regulamentos, e da fiscalização do cumprimento dessas normas, o CNJ contribui para a construção de uma ordem jurídica mais eficiente, transparente e justa.

Com o advento da Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022), que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos, além de alterar diversas leis que versam sobre a matéria notarial e registral, além do próprio Código Civil (BRASIL, 2002), não há dúvidas sobre a vontade do legislador em, de maneira contundente, direcionar ao CNJ a tarefa de regulamentação dos institutos e especialidade registrais, por meio de um de seus órgãos internos: a Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ. À Corregedoria Nacional cabe o exercício das funções executivas, de inspeção e de correção geral sobre os cartórios.

4 O MERCADO, AS NOVAS TECNOLOGIAS E OS NOTÁRIOS E REGISTRADORES

O aumento das tecnologias da comunicação e informação fomenta bastante o processo de alteração comportamental no Brasil e no mundo. Na contemporaneidade, as relações sociais são arquitetadas sob a influência da tecnologia na sociedade. Novas tecnologias são lançadas, o que acarreta receios sobre a segurança para os usuários e para as transações (LIMA, 2018).

Por exemplo, sobre a internet, no início eram poucos os acessos, em certa dose em decorrência da inacessibilidade, mas também em razão do medo e da desconfiança. Diversas atividades, inclusive empresariais e de órgãos governamentais, ao perceber o potencial da tecnologia e o poder de seu alcance e benefícios, aderiram (PEREIRA, 2013).

O mundo atravessa o momento de maior avanço tecnológico de sua história. Para grande parte das pessoas, tudo está acessível em computadores ágeis e na palma da mão em seus gadgets que permitem fazer pesquisas de todos os tamanhos, trocar informações, comunicar-se com pessoas e corporações e muitas outras atividades. É praticamente impossível pensar um mundo sem esta palavra que diz muito sobre a realidade em que a sociedade se encontra hoje em dia: acesso. A troca de informações públicas e pessoais é sem dúvida o maior tipo de uso de todas essas tecnologias. As pessoas usam sites e aplicativos para conversar sobre assuntos de trabalho e pessoais, enviar arquivos importantes, senhas, documentos e informações de todos os tipos. O mundo é quase tudo o que ele possui em algum momento está na “nuvem”. E com tanta facilidade de acesso e a alimentação de informações crescendo e se tornando cada vez maior e importante, surge a necessidade também de proteger e regular o acesso para esses dados (XIMENES, 2022, p. 42).

Em sendo de elevada relevância para a economia e o desenvolvimento nacional, a atividade notarial e registral, por meio da disposição de fé pública, autenticidade, eficácia e segurança jurídica aos mais diversos atos que possibilitam a circulação de riquezas no país, como por exemplo, nas transações imobiliárias, deve ser vista também sob o ponto de vista dos últimos avanços tecnológicos.

A sociedade está cada vez mais globalizada, hipermoderna e hiperconectada, o que realça os instrumentos disponibilizados pelas tecnologias digitais como as plataformas da economia colaborativa. Negócios são iniciados e concluídos em segundos, bastando um clique ou videoconferência.

A invenção dos sistemas automáticos e digitais foi fator essencial para a modernização produtiva, em especial, a chamada Revolução Industrial 4.0. Frente a esse universo integrado e automatizado, surgiu a preocupação com a segurança desses sistemas que terão a responsabilidade de manipular os dados pelos próximos anos. Antes de toda essa tecnologia chegar ao ponto

em que está em território brasileiro, os cartórios já eram os detentores de informações e registros importantes que abrangiam desde dados sobre o cidadão até informações de setores públicos e privados. O papel do cartório é desde o início não só o de registrar, mas também de ser o guardião de dados sensíveis sobre toda a sociedade. Os notários e registradores são treinados e têm como missão desenvolver o papel de defensor de toda a base de informações que os cartórios possuem. E fazem com total êxito, mesmo com uma certa deficiência orçamentária que poderia tornar ainda mais eficiente o trabalho que já é símbolo de confiança e competência (XIMENES, 2022, p. 51).

Faz parte da alçada dos notários e registradores proteger tais negócios e, ao mesmo tempo, fomentá-los com segurança.

As primeiras décadas da internet trouxeram benefícios econômicos, como redução de custo de buscas, troca de informações, colaborações, por meio de instrumentos como email, word wide wemídias sociais, backup em nuvens, internet das coisas, dentre outros. Entretanto, no mundo da atividade econômica, a internet ainda sofre muitas limitações, como a questão da confiança, que ainda não é possível estabelecer de forma confiável a identidade do outro para transacionar e trocar dinheiro sem a validação de um terceiro, como bancos, governos, tabeliães, registradores (VECCHI, 2021, p. 56).

Para isso, faz-se necessário discorrer acerca da correlação entre as serventias notariais e registrais com o destravamento do mercado, bem como salientar a importância do setor imobiliário para economias como é a economia brasileira. Ainda, analisar, o impacto das novas tecnologias e a atuação do notário e do registrador nas transações atuais.

Sem dúvida alguma, a atividade notarial e de registro representa atualmente um importante instrumento para a plena, rápida e eficaz realização do direito, exatamente porque ela se apresenta em condição de atuar na resolução de múltiplos problemas que quotidianamente se apresentam na vida dos cidadãos os quais, não assumem uma natureza conflitual de litígios, mas que só através da atuação do Poder Judiciário tenham possibilidade de ser dirimidos. E o melhor, com a intervenção capaz, e legalmente sancionada, de jurista idôneo e investido de fé-pública e, além disso, com capacidade para apreciar e aplicar, nas situações concretas, o princípio da legalidade, como é, incontestavelmente, o caso do notário e do registrador. Com efeito, a atividade notarial e de registro está a trilhar novos caminhos e perspectivas com dimensão de dar à sociedade moderna resposta para o maior problema do Judiciário, a morosidade no trâmite processual, ao se apresentar com condição para receber no âmbito de suas atribuições a delegação para a prática de todos os atos de jurisdição que não envolvam litígios, como os de jurisdição voluntária, tornando assim um braço forte do Poder Judiciário com capacidade real de evitar a lide e oferecer solução segura e célere para o cidadão (MIRANDA, 2010, p. 65).

Os cartórios de maneira assertiva são considerados essenciais, indispensáveis ao bom funcionamento da vida em sociedade.

Desde a recepção de documentos digitais e perfectibilização de negócios, passando pela realização de casamentos e divórcios, sua inserção à via digital trouxe consigo uma ampliação ao direito ao acesso e à justiça, bem como todos aqueles inerentes à personalidade, igualdade, manifestação de vontade, dentre outros. Embora o processo de digitalização das atividades não seja novidade, ele vem sendo adotado de forma irreversível pelas

serventias, e, dada as situações, foi necessária toda uma reorganização em sua estrutura. A partir do cenário mundial atual, é de conhecimento que a tendência é de que o atendimento presencial passe a ser exceção e não mais regra, e ele só ocorra nos casos em que seja indispensável que o ato registral ou notarial seja realizado em pessoa. Frente a toda a situação fática e, reconhecida a sua essencialidade, as serventias extrajudiciais começaram sua adaptação à forma tecnológica (XIMENES, 2022, p. 62).

A partir do exposto até aqui, prossegue-se a análise da relação entre tecnologia, serventias extrajudiciais e o futuro dos registros públicos.

4.1 O sistema eletrônico de registros públicos

Os registros públicos são instituições criadas pelas necessidades de governo do grupo humano coabitante, qualquer que seja o tempo e a forma desse governo. Desde que o ser humano constitui clã, tribo, linhagem ou família, eles existem para conhecer e dar a conhecer situações de interesse daquela comunidade. Isso está enraizado nas características atuais, embora sejam muito diferentes daquelas que lhes deram origem.

Desde as primeiras sociedades organizadas, com impostos, disputas, algum tipo de registro tem sido necessário. Na Antiga Babilônia, os registros eram mantidos em escrita cuneiforme em tábuas de argila. No Império Inca, que não possuía escrita, os registros eram mantidos por meio de uma elaborada forma de nós em cordas, o *quipu*, cujo significado se perdeu.

Na Europa Ocidental, no final da Idade Média, os registros públicos incluíam registros de censo, bem como registros de nascimento, óbito e casamento. Um exemplo é o *Domesday Book*, de William, o Conquistador, de 1086. Os detalhes dos acordos reais de casamento, que eram efetivamente tratados internacionais, também foram registrados. A Lei do *Public Record Office* do Reino Unido, que formalizou a manutenção de registros estabelecendo o *Public Record Office*, foi aprovada em 1838.

A Lei de Terras nº 601, de 18 de setembro de 1850 e o respectivo Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, reconheceram algumas posses e estabeleceram a compra como meio de aquisição. As anotações do terreno foram feitas perante a igreja daquela localidade. Esse registro ficou conhecido como “Registro do Vigário” (PAIVA, 2014).

O efeito da averbação perante as igrejas foi meramente declaratório (PAIVA, 2014), cuja intenção era separar terrenos públicos e privados. No entanto, o formato

atual dos registros imobiliários é baseado na Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro de 1843, que dispôs sobre os registros de hipotecas.

A tradição da res, ou seja, a entrega da coisa aos seus titulares, com a devida transferência de propriedade ou posse, foi substituída pela transcrição do título como forma de aquisição da propriedade (PAIVA, 2014), estabelecido na Lei n. 1.237, de 24 de setembro de 1864, que estabelece que a transmissão da propriedade só se dá mediante o registro do título na respectiva data. Os efeitos do registro declaratório ainda vigoravam nesse período. Pela importância atribuída aos bens patrimoniais, o Código Civil de 1916 dispôs sobre os direitos das coisas, regulando criteriosamente a aquisição, o gozo e a alienação dos bens imóveis.

Com o desenvolvimento do país, novas possibilidades de negócios jurídicos para transações imobiliárias foram apresentadas. São eles: o loteamento, a divisão entre terreno urbano e rural, a promessa de compra e venda, o contrato de penhor rural e o condomínio. Esses novos tipos de negócios foram regulamentados pelo Decreto-Lei nº 1.000, de 21 de novembro de 1969, que vigorou até a promulgação da Lei de Registros Públicos nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Com o tempo, os serviços de registro de imóveis foram aperfeiçoados para dar segurança jurídica às negociações imobiliárias “por meio da divulgação de atos e fatos (PAIVA, 2014). Para muitos estudiosos, a referida lei determina um tripé, ou seja, conferir autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos praticados (FOLLE, 2013).

O Código Civil de 2002 manteve a matéria relativa aos registros imobiliários prevista no Código de 1916. Poder-se-ia aqui discutir todos os atos relativos ao sistema de registro, tais como formalidades, procedimentos, singularidades, modernização e demais meandros do referido sistema, que de fato, em sua maioria, têm os efeitos desejados na sociedade; entretanto, nossa tarefa é diferente neste ponto.

Ainda assim, é necessário, no mínimo, mencionar que o modelo de registro brasileiro é constitutivo e descentralizado, exercido por profissionais da área jurídica, por meio de concurso público, que exercem função pública delegada, nos termos do artigo 236 da Constituição de 1988 (BRASIL, 1988), e que são remunerados pelos interessados a taxas fixadas em tabelas, devidamente estabelecidas em lei. Portanto, não há dúvida de que a função exercida constitui serviço público vinculado aos princípios administrativos da legalidade, imparcialidade, moralidade administrativa,

publicidade e eficiência. Diniz (2009) ensina que o Registro de Imóveis é baseado em cinco sistemas, que segundo Folle (2013, p. 9) são:

Sistema comum, que é o registro geral previsto pelo artigo 167 da Lei de Registros Públicos; Sistema Rural, regulamentado pela Lei nº 4.504/1964, artigo 46 e pela Lei nº 5.868/1976, regulamentada pelo Decreto-Lei nº 72.106/1973... o Sistema Especial de Imóveis Rurais Adquiridos por Estrangeiros, por força da Lei nº 5.709/1971, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/1974; o Sistema de Propriedade Pública da União, Estado e Municípios, cujo regulamento encontra-se previsto na Lei nº 5.972/1973 [...] e, por fim, o Sistema do Registro Torrens, regulamentado pela própria Lei nº 6.015/1973 [...].

Ao falar sobre a função social do registrador, assume-se que a excelência na prestação deste serviço público está alicerçada nos princípios constitucionais e aliada aos princípios específicos da função (rogação, prioridade, registro, legalidade, especialidade, unitariedade, continuidade, publicidade, concentração, presunção, fé pública e territorialidade). Além disso, o serviço deve garantir aos usuários segurança jurídica e autenticidade. Vale ressaltar que, em face dos direitos constitucionais, a referida função social deve estar à disposição de todos os cidadãos.

Como aponta Paulo Ricardo Schier (2017), a atmosfera que criou os primeiros entraves administrativos no país, perdurando por muito tempo, estabeleceu um caráter eminentemente patrimonial; caráter que não é de todo ruim, tendo em vista a importância que os bens patrimoniais têm para a sociedade brasileira, sem entrar em discussões diversas, que prescrevam o distanciamento a eles.

Assim, não se pode negar que, além da importância de se tornar proprietário, a Constituição da República (BRASIL, 1988) proclama, incentiva e protege a propriedade. Porém, não se vê campanhas massivas para a regularização de inúmeros imóveis. Não há outra forma de concluir, a não ser que o sistema acentua a exclusão social.

Leis ordinárias foram promulgadas em vários períodos históricos no Brasil a fim de regularizar as terras. E a Constituição de 1988 apresentou uma concepção social dos bens imóveis. Embora haja fartura de leis e do próprio texto constitucional, ainda é possível se deparar com inúmeras situações irregulares. Nem mesmo o problema da propriedade de partes desfavorecidas da população foi aliviado. Um exemplo corriqueiro, atual e permanente são as favelas brasileiras.

Além da dificuldade de muitas pessoas conseguirem a possibilidade de se tornarem proprietários, existe o problema da regularização dos imóveis. A regularização dos imóveis é feita por meio das conservatórias do registro predial.

Esses serviços são exercidos por delegação de poderes, ou seja, atuam em nome do Estado. Embora tais serviços sejam extremamente relevantes e organizados satisfatoriamente, eles estão fora do alcance de muitos brasileiros; primeiro pela falta de informação adequada, segundo pelo custo.

Os serviços de registro são serviços públicos disponibilizados aos cidadãos; portanto, eles também devem ser amplamente acessíveis, caso contrário, haverá exclusão social. Ações com grande divulgação e participação, informações claras e simples, e isenções fiscais, podem ser instrumentos valiosos na regularização imobiliária e consequente meio de inclusão social.

Na redação original da Lei nº 11.977/2009, conhecida como Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida, seu artigo 37 dispunha que “os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico” (BRASIL, 2009). Em 2021, com a Medida Provisória nº 1.085, a redação do referido artigo passou a ser no sentido de que tais serviços “promoverão a implantação e o funcionamento adequado do Sistema Eletrônico dos registros públicos - SERP”. Atualmente, com a redação dada pela novel Lei nº 14.382/2022 o dispositivo passa a ser o seguinte:

Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) promoverão a implantação e o funcionamento adequado do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), nos termos da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021. (BRASIL, 2009).

O impulso para edição para a Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022) é a concepção do SERP. Tal sistema pode ser compreendido como modalidade de central eletrônica nacional de todos os serviços notariais e de registro, a qual possibilita a prestação remota dos serviços específicos: “quis o legislador disponibilizar um espaço único – como um site –, ao qual o cidadão poderia acorrer para buscar qualquer serviço notarial e registral de qualquer serventia do País” (OLIVEIRA, 2023, p. 11). Ademais, possui também como objetivo a conexão operacional entre todas as serventias extrajudiciais do Brasil, concentrando a prestação dos serviços.

A ideia de concentração de todos os serviços em um só ambiente, embora atrativa, deve ser vista com cautela, pois, as diferentes especialidades dos serviços notariais e de registro possuem avanços diferentes e concretos nesse sentido, em que estabeleceram mecanismos de autonomia operacional e jurídica. No aspecto prático, a criação do SERP deverá apenas manter a coordenação dos serviços das centrais

de cada especialidade extrajudicial e ofertar ao cidadão um portal único, uma espécie de distribuidor (OLIVEIRA, 2023).

Partindo do princípio de que o SERP já possuía suporte legislativo desde 2009, a nova Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022) apenas o nomeia e regulamenta. Importa salientar que o Provimento nº 139, de 1º de fevereiro de 2023, do CNJ, o qual possui função regulamentar na matéria, tem condão específico de regulamentar o SERP e suas especificidades (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2023).

O registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos é um objetivo do Sistema, porém não é o único, conforme artigo 3º, da Lei nº 14.382/2022:

Art. 3º O Serp tem o objetivo de viabilizar:

- I - o registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos;
- II - a interconexão das serventias dos registros públicos;
- III - a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e entre as serventias dos registros públicos e o Serp;
- IV - o atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos, por meio da internet;
- V - a recepção e o envio de documentos e títulos, a expedição de certidões e a prestação de informações, em formato eletrônico, inclusive de forma centralizada, para distribuição posterior às serventias dos registros públicos competentes;
- VI - a visualização eletrônica dos atos transcritos, registrados ou averbados nas serventias dos registros públicos;
- VII - o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias dos registros públicos e:
 - a) os entes públicos, inclusive por meio do Sistema Integrado de Recuperação de Ativos (Sira), de que trata o Capítulo V da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021; e
 - b) os usuários em geral, inclusive as instituições financeiras e as demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e os tabeliães;
- VIII - o armazenamento de documentos eletrônicos para dar suporte aos atos registrais;
- IX - a divulgação de índices e de indicadores estatísticos apurados a partir de dados fornecidos pelos oficiais dos registros públicos, observado o disposto no inciso VII do caput do art. 7º desta Lei;
- X - a consulta:
 - a) às indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por entes públicos;
 - b) às restrições e aos gravames de origem legal, convencional ou processual incidentes sobre bens móveis e imóveis registrados ou averbados nos registros públicos; e
 - c) aos atos em que a pessoa pesquisada conste como:
 - 1. devedora de título protestado e não pago;
 - 2. garantidora real;

3. cedente convencional de crédito; ou
 4. titular de direito sobre bem objeto de constrição processual ou administrativa; e
- XI - outros serviços, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. (BRASIL, 2022).

A interconexão é ampliada e vai além da relação entre serventias, ou entre as serventias e os usuários; trata-se da multiplicidade de conexões. O acesso às informações engloba os usuários, as próprias serventias, o Estado, as instituições financeiras, os agentes que impulsionam a economia e o Poder Judiciário. Nota-se que há latente preocupação em facilitar a troca comercial de modo que os envolvidos possuam informação, segurança, celeridade e transparência nos mais diversos negócios.

Outro viés desse acesso democrático é a queda do véu da desinformação sobre as serventias, pois, é relevante reconhecer que assim como as informações sobre bens, serviços e pessoas poderão ser acessadas. Desde que haja legitimidade para isso, o mesmo ocorrerá com as informações sobre as serventias. Ou seja, “com o tráfego eletrônico dos serviços notariais e registrais por meio do SERP, será mais fácil a obtenção de dados estatísticos sobre as serventias [...] tal como hoje já sucede parcialmente por meio do site do CNJ” (OLIVEIRA, 2023, p. 71).

O Provimento nº 139/2023 (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2023) possui informações importantes, de modo que sua análise torna-se mais vantajosa neste momento, até mesmo em relação à Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022), haja vista os detalhes naquele dispositivo.

Logo em seu artigo primeiro, encontram-se informações acerca da obrigatoriedade de integração tecnológica a todos os oficiais de registros públicos e aqueles que possuem as serventias de forma precária. O Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (ONSERP), pessoa jurídica de direito privado e entidade civil sem fins lucrativos, será responsável pela implantação, manutenção e funcionamento do SERP, nos termos do artigo 2º, do Provimento nº 139/2023 (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2023). A gestão do ONSERP é de responsabilidade do Comitê Executivo de Gestão que, por sua vez, é orientado e fiscalizado pela Corregedoria Nacional de Justiça.

Todos os operadores das centrais existentes devem integrar o ONSERP, como é o caso da ONR, responsável pelo sistema de registro eletrônico de imóveis e a CENPROT, a qual será integrada por meio de Interface de Programação de Aplicação

(API). Para ser mantido, novo fundo para implementação e custeio do SERP, foi criado o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (FIC-ONSERP). Ademais, tal fundo será, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do Provimento supra, “subvencionado indiretamente pelos oficiais dos registros públicos, responsáveis interinos ou interventores, dos Estados e do Distrito Federal, mediante repasses de percentual das rendas” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2023). O montante específico a ser repassado deverá ser determinado por meio de processo administrativo instaurado pela Corregedoria Nacional de Justiça, após análise da situação real de cada serventia.

Em suma, o SERP possui como objetivo viabilizar e operacionalizar a virtualização dos serviços ofertados pelas especialidades extrajudiciais de registros. Além de garantir o funcionamento eletrônico das atividades, também assegura à sociedade acesso fácil, rápido e remotamente aos cartórios. O intercâmbio de dados e a interconexão operacional é pressuposto para o armazenamento eletrônico de documentos. Por meio do SERP os usuários e agentes públicos conseguem obter eletronicamente matrículas de imóveis, requerer registros remotamente, verificar a existência de ônus de bens ou pessoas, inclusive de eventual protesto, de garantias reais, cessão de crédito, constrições e arrendamentos mercantis. Outras tantas possibilidades podem funcionar a partir do que já existe, basta que o CNJ determine. Pela ótica do usuário, o SERP possibilita maior segurança e concretização dos seus direitos a requerer serviços, podendo, inclusive, requerer matrículas de imóveis e apresentar escrituras de venda e compra de imóveis no mesmo ambiente virtual.

O conservadorismo entranhado em toda a máquina pública e seus mais diversos aparatos é patente. Porém, poucas instituições governamentais ou que, de algum modo, prestam serviços públicos conseguem acompanhar as necessidades sociais e tecnológicas a contento. Com os cartórios não é diferente, mas está em processo para ser.

A produção legislativa e regulamentar dos últimos anos produz efeitos revolucionários no âmbito do Direito Notarial e Registral. Com o SERP em pleno funcionamento, com as demais centrais devidamente inseridas nesse contexto e alinhadas ao propósito do Sistema, com as novas tecnologias disponíveis e principalmente com os novos negócios praticados, a vida útil das serventias extrajudiciais se solidifica e permanece a pleno vapor e necessidade para garantir a segurança.

4.2 Interconexão das serventias e o destravamento do mercado econômico

Para refletir sobre o futuro, faz-se necessário compreender e contextualizar o passado, pois é na origem que se enxergam os motivos, as motivações e o intuito do que se estuda, embora não seja o suficiente para determinar o futuro. O Governo Federal empenhou-se em destravar o mercado, buscando elevar o estoque de crédito na economia de R\$ 4,5 trilhões para possíveis R\$ 10 trilhões, com, principalmente, o Projeto de Lei 4.188/2021 (Novo Marco Legal das Garantias) e a Medida Provisória 1.085/21 (SERP), cuja conversão desta em lei ocorreu no ano seguinte (GOMIDE, 2023).

O Projeto de Lei 4.188/2021 ainda não concluiu seu caminho legislativo, mas a proposta é de que tal marco de garantias possa possibilitar a geração de um novo mercado por meio da criação das Instituições Gerenciadoras de Garantias, que ofertarão a gestão especializada de garantias. Logo, o Governo Federal visa a criação de nichos destas instituições nos mais diversos setores, como, por exemplo, o setor imobiliário, de automóveis, inclusive com atenção especial a criação de novas empresas de tecnologia financeira, as *fintechs* (SILVA, 2023).

Em relação à Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022), seu nascedouro é recente. Nos idos do ano de 2019, as primeiras versões do texto, com certa estrutura, foram reveladas entre os registradores imobiliários, que no mês de novembro do mesmo ano, viriam a criar o Colégio do Registro de Imóveis do Brasil (CORI-BR). Em 2021, com a Medida Provisória nº 1.085, o texto ganhou forma, respeito e aplicabilidade. Em decorrência do caráter temporário da medida provisória, os trabalhos para sua conversão em lei foram iniciados. Embora parte dos envolvidos estivesse resistente às grandes mudanças, aos poucos o pensamento majoritário entre registradores, o setor privado e o Governo Federal confirmou a necessidade de que a mudança legislativa fosse o caminho necessário.

A minuta de medida provisória fora concebida inicialmente como ferramenta destinada a cristalizar, na lei ordinária, diversas inovações que vinham sendo debatidas no Conselho Nacional de Justiça - CNJ e no Operador Nacional do Registro de Imóveis - ONR, entre elas, a criação de um serviço da Lei de Registros Públicos, que ainda remeteram ao registro exclusivamente em mídia física. Embora houvesse corrente que resistisse a uma ampla reforma legal e preferisse o caminho da inovação mais paulatina, concentrado em medidas infralegais, aos poucos formou-se um pensamento majoritário, entre registradores, setor privado e Governo Federal, de que a mudança legislativa era percurso necessário (SILVA, 2023, p. 204).

O contexto das reformas microeconômicas, que ocorriam no mesmo período, contribuíram para a mudança legislativa. Nesse sentido, além da atualização da estrutura jurídica, adviriam benefícios econômicos, os quais afetariam diretamente o chamado “Custo Brasil”. Logo, o momento foi propício para que importantes setores da iniciativa privada aderissem ao propósito.

Os cinco principais bancos que operam no Brasil concentram as transações econômicas, mas seguem em desaceleração. Em 2017, correspondiam a 85,8% do mercado de crédito, em 2020 diminuiu para 81,8% (GOMIDE, 2023). Logo, o ritmo do mercado, que é direcionado por tais instituições, seria ainda mais reduzido com o mercado de garantias que se buscou com as reformas, nas quais se inclui a Lei nº 14.382/2022.

A constatação de uma posição insatisfatória do país no *ranking* do relatório *Doing Business*, descontinuado em 2021, quanto ao Registro de Propriedades, o Brasil estava na 124ª posição de um total de 190 países analisados, bem como a colocação ainda pior no que se refere ao acesso de crédito, formaram vetores específicos que instigaram, ao longo dos últimos anos, a junção de agentes improváveis rumo à revolução dos registros públicos. Assim, “a Lei 14.382/2022, portanto, é como o efeito de um raro alinhamento multiplanetário” (SILVA, 2023). Tais acontecimentos são concomitantes à Iniciativa de Mercado de Capitais, inaugurada em junho de 2019 pelo Banco Central.

Tratava-se de um fórum que viria a reunir, além do BCB, representantes do Ministério da Economia, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, da Superintendência de Seguros Privados - SUSEP e de mais de 20 entidades privadas convidadas, entre elas o Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário - IBRADIM. Também vieram a integrar o IMK representantes do CORI-BR, do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB, do ONR e do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil - IRTDPJ-BR (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2020).

Nessa conjuntura, a iniciativa de atingir a ampliação do texto aventado para a medida provisória partiu do CORI-BR, visando a solução de outros problemas, até então não constantes no texto, relacionados ao crédito e ao mercado imobiliário. A celeuma transcendia a atualização do ambiente notarial e registral para, então, aliar-se à economia. As discussões continuaram entre as entidades representativas e agentes das áreas da construção civil, do financiamento imobiliário e dos registradores, até que em 2020 o texto apresentado se tornou o “Tema 5” no IMK, com coordenação dos trabalhos à Subsecretaria de Direito Econômico (SDE) (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2020). Após os debates e posterior encaminhamento e

discussões junto ao CNJ, concretizou-se com a Medida Provisória nº 1.085/2021 as requisições das classes interessadas. Tratou-se da primeira etapa do pacote nomeado “Mais Garantias Brasil”, oficialmente estreado pela SPE, visando a ampliação do crédito.

Como dito, o relatório *Doing Business* contribuiu para os avanços jurídicos e econômicos no Brasil. Tal relatório foi um projeto do Banco Mundial que objetivava aferir a eficiência regulatória dos países analisados, tendo como ponto de partida critérios objetivos que possibilitaram a formação de um *ranking*. No parâmetro do registro imobiliário os pontos eram contados em função do custo, tempo e da quantidade de procedimentos necessários até de fato haver o registro de uma venda e compra comum, e, ainda, fatores como confiabilidade, facilidade, transparência e equidade no acesso ao registro imobiliário. No Brasil, a característica que afastou o país de uma colocação satisfatória foi principalmente a falta de interoperabilidade entre os órgãos e registros. *A priori*, a problemática consistia em ineficiência e não em um problema de segurança ou confiança dos registros (BODINI, 2019).

O Banco Mundial possui especial influência nas medidas tomadas a partir da Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022), pois fomentou diretamente reformas que facilitam a eficiência do registro, como por exemplo:

[...] o acesso e a interação eletrônica com os registros; a desburocratização do processo de registro - dispensando-se a apresentação de diversas certidões e outros documentos até então exigidos e incentivando-se a concentração dos atos na matrícula; e a interoperabilidade entre diferentes serventias. Por exemplo, deixa de ser necessário obter, em uma serventia, certidão do registro do pacto antenupcial, para a finalidade de requerer registro imobiliário em serventia diversa (SILVA, 2023, p. 106).

Desse modo, é possível a economia de tempo, redução do custo e de procedimentos, sem prejudicar a segurança do sistema registral.

No acesso ao crédito, outros desafios se impunham. A metodologia do relatório *Doing Business* refletia fielmente os princípios aprovados no Guia Legislativo sobre Garantias Imobiliárias, elaborado no âmbito da Comissão da ONU para o Direito Comercial Internacional - UNCITRAL. A partir do Guia Legislativo, foi aprovada em 2016, pela Assembleia Geral, a Lei Modelo da ONU sobre Garantias Mobiliárias. Para além das inovações de Direito material, a Lei Modelo propunha um novo método de registro para as garantias reais: os formulários registrais (*registry notices*), que no Brasil já precisávamos em algumas localidades, denominando-os *extratos* (BODINI, 2019, p. 87).

Todas as recomendações foram incorporadas em alguma intensidade à Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022), são elas: a) a universalização do acesso ao registro das garantias reais mobiliárias e de seus equivalentes econômicos funcionais, com registro não obrigatório do arrendamento mercantil; b) a mesma maneira de

publicidade das cessões de crédito, independente de serem elas puras e simples ou em garantia; c) a reafirmação da prioridade temporal para as garantias, tal recomendação influenciou sobremaneira outras atualizações, como por exemplo, o registro obrigatório em RTD das penhoras e demais constrições sobre móveis e o reforço do princípio da concentração dos atos na matrícula; d) a criação de um único caminho para a entrada eletrônica dos extratos padronizados; e) a qualificação dos títulos por extrato apenas levando em consideração os dados que de fato constam do extrato; f) a criação de certidão única nacional, com modelo de busca e concentração das garantias reais e equivalentes, nos termos exatos dos instrumentos internacionais; g) a reiteração do extrato eletrônico como meio de constituição de garantias reais sobre bens móveis.

Tornando-se um dos primeiros países da América Latina a adotar os princípios da Lei Modelo da ONU, de 2016, com a publicação da Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022) o Brasil direcionou-se aos padrões internacionais, o que contribuirá fortemente para a melhoria na percepção do ambiente de negócios e no acesso ao crédito.

4.3 O mercado imobiliário e o Direito Registral: o “mistério do capital” e o desenvolvimento econômico

Tradicionalmente o setor imobiliário possui importância destacada na economia e política brasileira, sendo condutor de geração de renda e empregos, mesmo que oscile entre períodos de retração e crescimento, pois assim como toda a economia em geral tem ligação com a economia mundial e eventos extraordinários.

Em resumo, as mudanças socioeconômicas ocorridas durante todo o século XX, exigiu do Estado brasileiro a criação de vasto arcabouço jurídico que oferecesse segurança jurídica ao mercado imobiliário (MOREIRA, 2021). Então, o sistema registral torna-se ator central no desenvolvimento econômico do setor.

Se você examinar o funcionamento do mercado de dois mil anos atrás, na época de Cristo, verificará que as pessoas levavam ao mercado somente mercadorias, como porcos, vacas e cabras. Mas se você examinar hoje o funcionamento da Bolsa de Valores de São Paulo, de Wall Street ou da Bolsa de Mercadorias de Chicago, ou ainda da Bolsa de Metais de Londres, verá que ninguém negocia bens físicos. O que se negocia são títulos de propriedade sob a forma de ações, debêntures, conhecimentos de embarque etc. Isto é, uma variedade de papéis que representam a propriedade sobre coisas, bens físicos ou idéias. Esses títulos não se limitam a dizer a quem esses bens pertencem; eles também informam todas as características da propriedade, inclusive aspectos que não são facilmente visíveis: por exemplo, sob que condições pode ser usada, liquidada ou alugada; sob que condições

pode ser negociada, hipotecada e vendida a termo; se pode ser dada em garantia; enfim, tudo que condiciona a vida de um ativo, seja ele uma idéia ou um bem físico. No mercado, todas essas características não são encontradas no ativo, mas no título de propriedade. Se não se tem a titulação da propriedade, não se dispõe da representação da propriedade com a qual se entra no mercado. Porque um título de propriedade é muito mais específico a respeito das dimensões comerciais e econômicas de um ativo que o próprio ativo. (SOTO, 2001, p. 125).

O setor imobiliário evolui paulatinamente e traz dinamismo aos negócios. Em contrapartida, a inovação referente aos trâmites de transferências de imóveis e a atuação dos cartórios se deu mais recentemente. A atualização legislativa, com a Lei do SERP (BRASIL, 2022), trouxe a digitalização dos documentos como meio importante de facilitação dos negócios, ou seja, o acesso digital pelos envolvidos aos documentos necessários traz integração às informações de todos os cartórios nacionais, o que, à exemplo do que já vem ocorrendo nos bancos, diminui o deslocamento físico daqueles que negociam. A limitação da apresentação de certos documentos também colabora. Diversas certidões que até então eram obrigatórias passaram a ser dispensadas. Atualmente são necessárias as certidões de regularidade fiscal do vendedor e a certificação sobre a ausência de ônus reais na matrícula imobiliária, sendo dispensadas as certidões negativas emitidas pelo Judiciário.

Antes, a práxis era de que o comprador de um imóvel deveria fazer vasta investigação da propriedade e da vida dos vendedores, podendo inclusive ser responsabilizado por dívidas anteriores ou perder o imóvel adquirido. Com a alteração da dinâmica, os riscos do comprador foram mitigados, de modo que apenas será responsabilizado por situações jurídicas e dívidas pregressas nos casos em que já houvesse o devido registro na matrícula imobiliária, no registro de imóveis competente.

Ocorre que a questão da irregularidade dos imóveis brasileiros, a qual possui origem ainda na colonização do Brasil, é celeuma que afeta os mais diversos campos, principalmente o socioeconômico.

A posse e propriedade, apesar de serem temas clássicos do Direito Civil, não escapam da preocupação de outros campos jurídicos, com o Direito Penal, Comercial, Urbanístico ou Administrativo. A propriedade, especialmente, pode nos levar a debates muito estimulantes como aqueles sobre a compra de terras por estrangeiros e a soberania nacional; a concentração da propriedade dos meios de comunicação e a liberdade de expressão como elemento fundamental à democracia; o direito à moradia e a impenhorabilidade do bem de família; o direito à demarcação de terras indígenas e os conflitos daí decorrentes; ou a propriedade industrial e a quebra de patentes de remédios, a indicar uma tensão, neste caso, entre o

direito de propriedade, de um lado, e a saúde pública e a emergência nacional, de outro. (TELLES, 2021, p. 89)

De acordo com o Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (2022) aproximadamente cinquenta por cento dos imóveis no país são ocupados de forma irregular, são cerca de trinta milhões de famílias que ocupam residências sem registro imobiliário. A ignorância quanto às políticas públicas de incentivo à regularização de imóveis e dos procedimentos de regularização, como, por exemplo, aqueles oriundos das leis que versam sobre a regularização fundiária, usucapião extrajudicial ou o direito de laje (BRASIL, 2022). Embora tal irregularidade atinja toda a população, inclusive diversos imóveis de luxo, a falta de recursos financeiros também é um dos motivos que corroboram para tal.

Cabe refletir, ainda que brevemente, sobre a obra “O Mistério do Capital”, do economista peruano Ernesto de Soto (2001). A teoria defendida na obra visa determinar que a saída para os países com economias dependentes (quando a economia de um país ou um setor depende de outro, seu responsável econômico) e emergentes (embora subdesenvolvida apresenta certa evolução em comparação às economias menos relevantes), nos quais o Brasil se inclui, é a legalização da economia formal. Assim, no paralelo traçado por Soto (2001), a regularização das propriedades seria alternativa favorável, em que o patrimônio imobiliário daquele que se encontra à margem da legalidade seria um “capital morto”, pois, a ausência de documentação regular afasta esses imóveis do mercado, não podendo ser utilizado como garantia ou em outras transações. Embora façam parte da economia, os titulares não possuem a mesma oportunidade daqueles que também estão no mercado, mas que integram a proteção da legalidade.

A tese de Soto (2001) aplica-se a todos os imóveis irregulares, independente da sua localização e valor. Assim, para que esses imóveis possam se tornar “ativo vivo”, ou seja, circulem no mercado, é imperativo que haja regularização e adequação formal perante o registro de imóveis competente, sendo possível sua utilização como garantia de acesso ao crédito.

O direito de propriedade tem inegavelmente uma importante função econômica, função surgida no início do século XX, quando a propriedade abandonou a ideia de utilização exclusiva para uma visão funcional, inserida como peça fundamental para o desenvolvimento econômico. A partir de então, o direito de propriedade passou a ser considerado a própria base sobre a qual é erigida a economia de mercado, porquanto permite a geração e a circulação de riquezas fundamentais ao desenvolvimento econômico (SOTO, 2001, p. 148).

No mesmo sentido dispõe Leonardo Brandelli (2009):

O crescimento econômico depende de um direito de propriedade bem definido e protegido, função atribuída ao Registro de Imóveis, que se utiliza do aparato estatal para conferir certeza e segurança ao direito real de propriedade e aos demais direitos que dele correm. Deste modo, o Registro de Imóveis representa a mão do Estado na busca da função econômica da propriedade, na medida em que proporciona sua circulação (BRANDELLI, 2009, p. 61).

A irregularidade imobiliária vai de encontro ao crescimento econômico, não apenas em relação ao proprietário fático do imóvel, mas também do município e do Estado como um todo. De acordo com o Anuário Multi Cidades – Finanças dos Municípios do Brasil, publicado pela Frente Nacional de Prefeitos, com pesquisa realizada pelo Instituto Aequus Consultoria (2023), a arrecadação dos impostos IPTU e ITBI no ano de 2021 foi de R\$ 57,28 bilhões e R\$ 20,32 bilhões, respectivamente. Ao todo, levando em consideração apenas os impostos municipais sobre a propriedade imóvel, foram arrecadados mais de setenta e cinco bilhões de reais. Ora, mais da metade dos imóveis estão em situação de irregularidade e não estão economicamente ativos, conforme outrora exposto, logo, são mais de setenta e cinco bilhões de reais que deixam de ser arrecadados, apenas pelos municípios. Pensando em toda a estrutura econômica que permeia a propriedade imobiliária como por exemplo as demais arrecadações do Governo, caso do ITCMD, e principalmente, as negociações que aquecem a economia, caso das transações bancárias e demais garantias reais, a perda é irreparável.

O capital é a força motriz da produtividade e da geração de riqueza, todavia, países como o Brasil não usufruem desse potencial, pois a burocracia e a informalidade impedem de avançar no aproveitamento do capital. As posses são defectivas, as casas são construídas em terras cujos direitos de propriedade não estão adequadamente registrados, as empresas são erigidas sem a observância legal e as indústrias não alcançam investidores, pois a grande parcela da sociedade das nações menos desenvolvidas está imersa em uma teia de informalidade cuja validade e o aceite estão restritos ao estrito a um raio local. (MONTEIRO; KEMPFER, 2016, p. 83)

O desenvolvimento econômico do Brasil depende de alguns fatores além da regularidade das propriedades brasileiras, como, por exemplo, de políticas públicas eficazes, inflação equilibrada, entre outros. Todavia, é inegável a importância da propriedade real para a economia nacional.

Em 2021, o Governo Federal, por meio do Ministério do Desenvolvimento Regional, deu início ao Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, o qual integra as ações do então Programa Casa Verde e Amarela, com seu primeiro edital publicado por meio da Portaria nº 3.261/2021 do MDR. A ideia do programa é a de que além do acesso ao título que garante o direito real sobre os imóveis das

famílias também consiga oferecer “segurança jurídica, a redução dos conflitos fundiários, a ampliação do acesso ao crédito, o estímulo à formalização de empresas e o aumento do patrimônio imobiliário do país”, conforme expôs Rogério Marinho, ministro do Desenvolvimento Regional há época (BRASIL, 2021).

A iniciativa pública é voltada para imóveis que possuam titulares de baixa renda, mesmo não sendo os únicos em situação de irregularidade, haja vista que a falta de recursos é apenas um dos motivos para tal situação. Despertar para esse cenário é imperativo, de modo que, no futuro, as transações comerciais, jurídicas e econômicas em geral possam ser potencializadas pelas possibilidades não exploradas hoje ou não exploradas a contento.

4.4 As novas tecnologias, reflexões sobre as implementações da Lei nº 14.382/2022 e o futuro dos registros públicos

Com origem nas ciências naturais, a palavra revolução significa “o retorno periódico de um corpo astral a um ponto da própria órbita de seu ciclo” (BURNS, 2005). Para além das ciências naturais, especificamente para o sentido histórico-social, são outros dois os significados de revolução: a) sentido cíclico, a volta a uma ordem política perturbada; e, b) no sentido de ruptura, que é a vertente mais atual (COSTA, 2021). As revoluções possuem ligações diretas com o desenvolvimento socioeconômico, em especial, com as modificações no trabalho.

Remonta os idos do século XVIII, a Primeira Revolução Industrial, o cenário de um continente em destaque em relação ao mundo, a Europa, o qual possuía economia predominantemente agrícola e população predominantemente analfabeta, uma sociedade subdesenvolvida (BURNS, 2005). Ainda assim, foi nesse cenário que a sociedade europeia se desenvolveu.

Três principais elementos viabilizaram a Revolução Industrial inglesa. Primeiro, os comerciantes e mercadores europeus detinham relevância elevada e notória. Era essa classe que mantinha a economia do Estado, “reinava um clima de confiança, fundado na substituição dos costumes pelo contrato” (COSTA, 2021, p. 5). O segundo elemento era a prosperidade potencial do mercado, a visível abertura de mercados comerciais para territórios até então não explorados, que necessitariam do comércio europeu, pois não seriam capazes de declarar sua independência de pronto. Por fim, o terceiro fator foi o constante aumento do crescimento populacional europeu, o que

oportunizou um mercado crescente para bens manufaturados e, depois, a sobressalente disposição de trabalhadores.

A Segunda Revolução Industrial, sobrevinda no século XIX, tem como marco a produção em larga escala do aço, energia elétrica com fins comerciais, a indústria química e a descoberta do petróleo. As descobertas tecnológicas proporcionaram melhoria ao padrão de vida da época, o que consequentemente exacerbou a demanda e tornou impositiva uma reorganização da economia, com a disposição mais livre de capital e força de trabalho eficiente (BURNS, 2005). A necessidade de maior eficiência em conjunto com mais produção causou longa reestruturação das escalas salariais. Nos últimos anos do século XIX uma depressão econômica foi vivenciada, o que reduziu drasticamente os lucros, obrigando os empregadores a exigir ainda mais dos trabalhadores.

Na segunda metade do século XX tem-se a Terceira Revolução Industrial, marcada pela transmutação no campo tecnológico, em especial na microeletrônica, microbiologia e na energia nuclear. A característica principal dessa revolução é a utilização do computador como meio básico de comunicação, produção, aprendizado e crescimento econômico, o que foi ainda mais potencializado com a transmissão de dados entre computadores pela rede; surge a *internet* (COSTA, 2021).

No século XXI emerge a sociedade da informação, caracterizada pelo uso generalizado de novas tecnologias que modificaram o desenvolvimento de todas as atividades humanas e criaram um sistema de relacionamento baseado em linguagem digital universal. Seu surgimento, desenvolvimento e difusão possibilitaram a transmissão de muitas informações em um curto espaço de tempo e facilitaram a comunicação instantânea entre os indivíduos, independentemente de onde estejam.

Diante dessa realidade, o ordenamento jurídico, como entidade reguladora da vida social, deve contemplar a existência de novos vínculos interpessoais que afetam direta e indiretamente seus princípios e instituições e que demandam respostas que proporcionem equidade, confiança e segurança às relações entre os membros usuários de novas técnicas de computação e comunicação.

Nesse novo esquema social, a atividade notarial também se insere progressivamente no sistema contemporâneo da sociedade da informação, fazendo parte de ações e desdobramentos estruturalmente organizados distantes do papel, que historicamente tem sido o suporte básico para sua atuação. No entanto, as novas tecnologias não mudaram a essência dos negócios, nem a natureza dos regimes

jurídicos que os regulam. No que respeita à atividade notarial, tanto no âmbito profissional como institucional, mantêm-se plenamente válidos e eficazes os princípios que a definiram e sustentaram.

Neste século, a tecnologia é a força motriz das sociedades atuais, o mercado é global e em rede. Ele ambiciona e requer de seus agentes a “capacidade de gerar, processar e aplicar de forma eficiente a informação baseada em conhecimento” (CASTELLS, 2003). Vive-se a Quarta Revolução Industrial.

[...] Ela teve início na virada do século e baseia-se na revolução digital: é caracterizada por uma internet mais ubíqua e móvel, por sensores menores e mais poderosos que se tornaram mais baratos e pela inteligência artificial e aprendizagem automática (ou aprendizado de máquina). (SCHWAB, 2019, p. 18)

As atividades de produção e circulação de mercadorias e seus componentes são organizados de maneira global e em rede. A característica destacada da Quarta Revolução Industrial é a convergência das tecnologias digitais, físicas e biológicas. Simultaneamente, ondas de novas descobertas ocorrem, nas mais diversas áreas que percorrem desde o “sequenciamento genético até a nanotecnologia, das energias renováveis à computação quântica” (SHWAB, 2019, p. 35). Diferentemente das outras revoluções industriais, a atual revolução funde as tecnologias e a interação entre os aspectos físicos, digitais e biológicos. Os impactos deste processo serão sentidos na economia, nos negócios, no Brasil e em todo o mundo, ao longo dos anos, embora já seja possível visualizar mudanças consideráveis, como por exemplo, a própria maneira de ter acesso ao notário ou registrador brasileiro.

Inovações devem ocorrer frequentemente, todavia, precisam garantir melhores resultados. Ou seja, o resultado deve ser superior em algum aspecto àqueles resultados que já existem (COSTA, 2021).

As serventias notariais e registrais prestam um serviço público essencial e, cada vez mais, afigura-se indispensável a utilização de novas tecnologias para o aprimoramento das atividades, tanto daquelas desempenhadas no ambiente interno da serventia, quanto no que concerne aos serviços prestados aos usuários. Muitas vezes considerado lento, anacrônico e burocratizado, a verdade é que a tecnologia tem sido empregada de forma cada vez mais constante no serviço extrajudicial prestado pelas serventias notariais e registrais. Essa realidade se intensificou sobremaneira durante a Pandemia da Covid-19, visto que o serviço, por ser essencial, não pode ser interrompido, de modo que se tornou indispensável a sua prestação de forma remota, especialmente por meio das centrais eletrônicas, além da criação de novas formas de atendimento, inclusive fazendo uso de aplicativos de mensagens (PEIXOTO, 2022).

Em 2015 foi publicado relatório pelo Conselho da Agenda Global sobre o Futuro do Software e da Sociedade, do Fórum Econômico Mundial, em que se concluiu que

até o ano de 2023 a tecnologia blockchain seria utilizada pela primeira vez para arrecadação e cobranças de impostos (WORLD ECONOMIC FORUM, 2015).

Confirmando as previsões, desde 2012 o CNJ vem paulatinamente, por meio de atos normativos, disciplinando sobre a tecnologia no âmbito dos cartórios. Os atos normativos em destaque são: (i) Provimento nº 18/2012, que dispõe sobre a instituição e funcionamento da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC, que centraliza as informações referentes à lavratura de atos notariais relativos a escrituras públicas, procurações públicas e testamentos públicos. No art. 1º constam como objetivos da CENSEC aprimorar tecnologias para viabilizar a prestação dos serviços notariais em meio eletrônico, possibilitar a pesquisa dos bancos de dados das serventias, facilitar o acesso às informações notariais, ressalvadas as situações de sigilo, inclusive aos órgãos do Poder Público (incisos II, III, IV e V) (CNJ, 2012); (ii) Provimentos nº 38/2014 e nº 46/2015, que dispõem sobre a Central de Informações de Registro Civil das Pessoas Naturais – CRC, que permite a solicitação de inúmeros serviços pelo cidadão aos RCPN's de todo o país, facilitando a acessibilidade. O art. 1º do Provimento nº 46 estabelece entre os objetivos da CRC aprimorar tecnologias para viabilizar a prestação dos serviços de RCPN por meio eletrônico, facilitar a localização de registros e a solicitação de certidões, inclusive aos órgãos do Poder Público (incisos II, III, IV e V) (CNJ, 2015); (iii) Provimento nº 48/2016, que estabelece diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas (SRTDPJ), cujo art. 1º preconiza os objetivos do SRTDPJ, semelhantes aos previstos para a CENSEC e para a CRC (CNJ, 2016); (iv) Provimento nº 74/2018, que dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil. Esse Provimento revela uma preocupação com a vulnerabilidade das bases de dados e das informações relativas aos atos praticados pelas serventias, com a continuidade e com a segurança dos serviços notariais e registrais, inclusive dos realizados por meio eletrônico (CNJ, 2018); (v) Provimento nº 87/2019, que regulamenta a implantação da CENPROT, cujo art. 17 prevê os serviços que devem ser prestados por meio eletrônico, dentre os quais o acesso a informações de protestos lavrados por todos os tabelionatos de protestos do país e a consulta gratuita às informações indicativas da existência ou inexistência de protesto (CNJ, 2019); (vi) Provimento 89/2019 que, entre outras providências, regulamenta o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI),

o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC) e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico (ONR), garantindo a modernização dos procedimentos referentes ao registro imobiliário. O art. 8º do Provimento estabelece entre os elementos do SREI o registro imobiliário eletrônico, os serviços destinados à recepção e envio de documentos e títulos em formato eletrônicos para o usuário que fez a opção pelo atendimento remoto e os serviços de expedição de certidões e de informações, em formato eletrônico, prestados aos usuários presenciais e remotos. No tocante ao SAEC, o art. 16 prevê que ele é destinado ao atendimento remoto dos usuários de todos os cartórios de registros de imóveis do país pela internet (CNJ, 2019).

Confirmando as previsões, em 2020, com o Provimento nº 100, do CNJ, inovações consideráveis ocorreram em relação às centrais notariais brasileiras por meio do E-Notariado, disponibilizado pelo CNB - Conselho Federal, conforme artigo 7º:

Art. 7º. Fica instituído o Sistema de Atos Notariais Eletrônicos, e-Notariado, disponibilizado na internet pelo Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal, dotado de infraestrutura tecnológica necessária à atuação notarial eletrônica, com o objetivo de:

I - interligar os notários, permitindo a prática de atos notariais eletrônicos, o intercâmbio de documentos e o tráfego de informações e dados;

II - aprimorar tecnologias e processos para viabilizar o serviço notarial em meio eletrônico;

III - implantar, em âmbito nacional, um sistema padronizado de elaboração de atos notariais eletrônicos, possibilitando a solicitação de atos, certidões e a realização de convênios com interessados; e

IV - implantar a Matrícula Notarial Eletrônica - MNE.

§ 1º O e-Notariado deve oferecer acesso aos dados e às informações constantes de sua base de dados para o juízo competente responsável pela fiscalização da atividade extrajudicial, para as Corregedorias dos Estados e do Distrito Federal e para a Corregedoria Nacional de Justiça.

§ 2º Os notários, pessoalmente ou por intermédio do e-Notariado, devem fornecer meios tecnológicos para o acesso das informações exclusivamente estatísticas e genéricas à Administração Pública Direta, sendo-lhes vedado o envio e o repasse de dados, salvo disposição legal ou judicial específica. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2020).

A partir das atualizações e inovações trazidas por tal dispositivo, tornou-se possível a prática de atos notariais completamente digitais ou híbridos, os quais permanecem armazenados na própria plataforma. São os atos notariais eletrônicos aqueles que, conforme artigo 2º, VI, do Provimento nº 100, CNJ, configuram-se como “conjunto de metadados, gravações de declarações de anuência das partes por

videoconferência notarial e documento eletrônico, correspondentes a um ato notarial” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2020).

Ponto ao qual se deve dar ênfase concerne à tecnologia utilizada para a estruturação do Sistema e-Notariado, que é a blockchain, denominada na atividade notarial como notarchain. A notarchain funciona como uma base de dados distribuídos que guarda um registro de transações permanentes e a prova de violação, de modo que o e-Notariado é considerado um dos marcos da utilização dos meios informatizados pelos cartórios, visto que se adaptou a uma tecnologia de ponta e também bastante complexa. A tecnologia blockchain foi então incorporada à atividade notarial e registral, ao invés de substituí-la (PEIXOTO, 2022).

E, define-se como documento eletrônico “qualquer arquivo em formato digital que ofereça prova ou informação sobre um ato, fato ou negócio, emitido na forma que lhe for própria, inclusive aquele cuja autoria seja verificável pela internet” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2020) nos termos do inciso X do mesmo dispositivo.

Já os requisitos para a prática dos atos notariais eletrônicos são elencados no artigo 3º do provimento:

Art. 3º. São requisitos da prática do ato notarial eletrônico:

I - videoconferência notarial para captação do consentimento das partes sobre os termos do ato jurídico;

II - concordância expressada pela partes com os termos do ato notarial eletrônico;

III - assinatura digital pelas partes, exclusivamente através do e-Notariado;

IV - assinatura do Tabelião de Notas com a utilização de certificado digital ICPBrasil;

IV - uso de formatos de documentos de longa duração com assinatura digital;

Parágrafo único: A gravação da videoconferência notarial deverá conter, no mínimo:

a) a identificação, a demonstração da capacidade e a livre manifestação das partes atestadas pelo tabelião de notas;

b) o consentimento das partes e a concordância com a escritura pública;

c) o objeto e o preço do negócio pactuado;

d) a declaração da data e horário da prática do ato notarial; e

e) a declaração acerca da indicação do livro, da página e do tabelionato onde será lavrado o ato notarial. (CNJ, 2020).

Recentemente, com a entrada em vigor da Lei nº 14.382/2022, houve atualizações em larga escala nas principais leis concernentes aos cartórios. Além de instituir o SERP, a Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022) promoveu mudanças em diversas leis importantes, como por exemplo, na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), Lei do Condomínio e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/1965), Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979), Lei dos Cartórios (Lei nº 8.935/1994), no Código Civil, entre outras. Entre as mudanças mais significativas

estão a implementação do SERP, e a partir deste, a interconexão de dados dos cartórios de registros públicos e a padronização dos registros. Os registros se tornarão mais eficientes uma vez que a apresentação dos documentos físicos deixará de ser necessária. Com tal feito os instrumentos contratuais serão apresentados a registro através do documento eletrônico ou digitalizados.

Com a revogação do inciso VI, do art. 44 e do art. 980-A do Código Civil (BRASIL, 2022) houve revogação expressa da EIRELI, o que reforçou a validade da Lei nº 14.195/2021, conhecida como Lei do Ambiente de Negócios, a qual já permitia a constituição de sociedades de responsabilidade limitada com um único sócio. Outra modificação no Código Civil foi a de possibilitar a realização das Assembleias Gerais por meio exclusivamente eletrônico; trata-se do novel art. 48-A. Modificação significativa também ocorreu em relação ao registro de empresas que possuem sua atividade total ou predominantemente virtual, o artigo 1.142 do Código Civil foi acrescido de dois parágrafos, os quais possibilitam que o endereço informado para fins de registro possa ser o do empresário individual ou de um dos sócios, não necessitando do endereço físico da empresa em si.

Ainda em relação ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas e afins, a nova redação do art. 121 da Lei de Registros Públicos descontinuou a necessidade de apresentação de duas vias do ato constitutivo para registro. A apresentação do ato constitutivo passou a ser por via única, em papel ou em meio eletrônico, podendo ainda haver dispensa do requerimento caso o representante legal subscreva o ato em comento. O fortalecimento do uso de garantias se deu por meio da integração do registro dessas, seja de bens móveis ou imóveis, de modo que em um sistema único seja possível a consulta da situação atual do bem, inclusive sua indisponibilidade. Ademais, passou a ser possível, para que produzam efeitos em relação a terceiros, o registro das constrições judiciais e administrativas sobre bens móveis corpóreos e sobre o direito de crédito – trata-se da inclusão do item 11 no art. 129 da LRP.

No RTD, com entrada em vigor apenas para 1º de janeiro de 2024, ficará dispensado o reconhecimento de firma no registro de títulos e documentos, conforme nova redação do art. 130, §2º, da Lei nº 6.015/1973. Neste caso, caberá ao apresentante a responsabilidade pela autenticidade das assinaturas. Outra novidade legislativa é a respeito do registro da incorporação, em alteração à Lei nº 4.591/1964. Tornou-se possível o registro da incorporação previamente à alienação ou oneração das unidades autônomas. Institui-se o regime condominial especial, o qual propicia a

alienação ou oneração individualizada das futuras unidades, dispensando a anuência dos demais.

Por se tratar de larga modificação e inclusão de novos dispositivos, a Lei do SERP atinge e continuará afetando diversos negócios e procedimentos. Fato é que a ideia geral da Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022) é propiciar um ambiente comercial menos travado, em que a livre iniciativa e a autonomia das vontades sejam fortalecidas. Permanece sob a batuta das instituições em geral, nas quais os cartórios estão inclusos a garantia da segurança jurídica, porém, agora ainda mais aliada ao destravamento do mercado, possibilitando novas realidades aos empresários, às instituições bancárias, aos próprios tabeliães e registradores, e, a toda sociedade.

A atividade desenvolvida por notários e registradores se mostra em necessária evolução para a integração de novas tecnologias, em direção a uma nova realidade digital, assim como vem ocorrendo nos últimos anos. Assim como o uso de biometria, inteligência artificial e as plataformas blockchain, a atividade tabeliã, bem como a atividade registral, galgam rumo às atualizações, evolução e consolidação dos novos meios de transações. Entretanto, não há que se falar em substituição da atividade, dos registros públicos ou até mesmo dos oficiais de registro e notários, pois, a prudência notarial e registral se faz necessária em todos os cenários vislumbrados.

As novas tecnologias têm sido gradualmente incorporadas à atividade notarial e registral, com o escopo de facilitar, dinamizar e conferir maior celeridade à prestação dos serviços, sem prejuízo da indispensável garantia da publicidade, autenticidade, eficácia e segurança jurídica, princípios regentes da atividade. Se há quem sustente que o avanço tecnológico importará na extinção gradual da atividade, com a utilização de novas tecnologias na prática dos atos notariais e registrais de forma eletrônica, a exemplo da blockchain, constata-se que esses instrumentos têm, na realidade, potencializado a geração de confiança e reduzido a burocracia, o tempo e os custos das atividades notariais e registrais. O crescimento da utilização dessas tecnologias pelos usuários de todas as especialidades evidencia essa realidade. Ademais, a prática de atos notariais e registrais de forma eletrônica, de modo seguro, tende a aumentar uma das facetas da acessibilidade, no tocante aos serviços prestados pelas serventias, face à desnecessidade de comparecimento pessoal das partes, além de garantir a integralidade e a autoria dos atos e documentos (PEIXOTO, 2022).

As novas tecnologias, pós Quarta Revolução Industrial, facilitam sobremaneira o dia a dia em um cartório, bem como as transações econômicas. Em contraponto, também favorecem sérios desafios na sua aplicação coerente e segura. Ocorre que da mesma maneira que podem aumentar a abrangência e efetividade dos serviços notariais, também podem maximizar os propósitos maliciosos, de modo que a fiscalização firmada na responsabilidade do tabelião e do registrador é necessária,

amparada pelos meios tecnológicos, sem abrir mão da adequada prestação do serviço e manutenção da segurança (ALMEIDA; CARVALHO, 2021).

Antever o futuro com base no passado ou presente não é prudente, embora seja exatamente o que se faz, de maneira que se suponha que aquilo que funcionou até agora continuará a funcionar, a bem da verdade “a nova realidade é que, devido ao maior impacto da evolução tecnológica exponencial e combinatória, é muito pouco provável que o futuro seja uma extensão do presente” (LEONHARD, 2018, p. 46). A tendência atual é a de que a cada dia ocorra a adoção em larga escala das tecnologias de informação e comunicação, e a prática dos atos relativos aos registros públicos remota e digitalmente já é um caminho viável.

A confiança dispensada aos cartórios, como amplamente discutida, se dá também em função da proteção de dados pessoais existente. Tal proteção é um movimento global, implementado cada vez mais por diversos países. Ao perceber a lacuna legislativa o Brasil, por meio de uma lei geral, Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), resguarda seus usuários com a proteção de informações e operações de banco de dados.

É fato de que a proteção de dados pessoais é um movimento mundial, que vem sendo implementado por diversos países ao redor do mundo. O Brasil, por sua vez, via-se diante de uma lacuna legislativa que acabava por deixar os dados pessoais abertos e suscetíveis a possíveis fraudes. Percebendo a necessidade de uma lei geral que tratasse sobre a proteção de informações e garantisse a segurança das operações de banco de dados, a LGPD teve grande relevância por meio de tecnologias de monitoramento e nas relações consumeristas, visto que a lei é integrada ao sistema de defesa do consumidor. Por sua vez, as instituições públicas e as serventias de notas e de registro, tiveram, pela LGPD, o fortalecimento das relações com o cidadão. Isso porque o indivíduo se sente mais seguro, já que a transparência sobre o tratamento dos dados pessoais é um dos objetos mais importantes tratados no novo dispositivo. A lei trouxe grande mudança cultural para os brasileiros. Apesar de os cidadãos já serem titulares de seus dados pessoais, a nova lei prevê isso expressamente, com fundamentação na autodeterminação informativa (XIMENES, 2022, p. 58).

A proteção dos dados pode ocorrer de diversas maneiras, e ainda, os dados podem ser tratados de formas diferentes.

De acordo com a Lei, o tratamento de dados pode ocorrer na forma de coleta, registro, produção, recepção, organização, classificação, utilização, disponibilização, adaptação, alteração, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, armazenamento, conservação, recuperação, comparação, interconexão, transferência, difusão, extração, eliminação de dados. Grandes exemplos dessa forma de tratamento é a administração de folhas de pagamentos, envio de promoções via email, publicar uma foto ou deletar documentos em uma rede social, gravações em vídeo do movimento nos corredores de um shopping, quando uma empresa armazena os endereços IP de seus clientes, etc. Para isso, é preciso entender que o tratamento dos dados deve ser feito levando em conta alguns quesitos, como

a finalidade (propósito delimitado, definido, específico e informado de maneira explícita ao titular dos dados pessoais) e a necessidade (limitação do tratamento no mínimo necessário para que o tratamento atinja sua finalidade, sem exceder-se) (XIMENES, 2022, p. 67).

Como *longa manus* do Estado os cartorários devem estar aptos a responder satisfatoriamente aos desafios de uma sociedade complexa no exercício da atividade que lhes cabe, de modo a possibilitar o desenvolvimento político, social e econômico do país, principalmente através da oportunização de escolhas e do robustecimento de expectativas (FRONTINI, 2021). Como exemplo desse caminho trilhado, o Provimento nº 100, do CNJ, possibilita a simplificação e eleva a agilidade dos atos notariais, o que gera eficiência e benefícios diretos aos cidadãos, são regulamentações como esta que levarão o notariado e os registros públicos como um todo ao futuro.

5 CONCLUSÃO

Como resultado da pesquisa tem-se que os serviços notariais e de registro têm importância fundamental para a garantia da segurança jurídica e para a concretização dos direitos fundamentais dos cidadãos. Além disso, sua adaptação às novas necessidades socioeconômicas e tecnológicas pode contribuir para a manutenção de sua relevância e para o fortalecimento da confiança na atividade notarial e registral.

Assim, é importante que sejam implementadas medidas para promover a interconexão das serventias e a modernização do SERP, aprimorando a prestação dos serviços notariais e registrais. Além disso, é fundamental que sejam adotadas tecnologias que permitam maior eficiência e segurança na realização dos atos notariais e registrais, como a assinatura digital e o *blockchain*. Dessa forma, o notariado poderá cumprir sua função social de forma mais eficaz, garantindo a segurança jurídica e contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do país.

A fé pública, a função social e a atualização tecnológica dos cartórios são temas essenciais para a compreensão da relevância desses serviços na sociedade contemporânea. Ainda que haja desafios a serem enfrentados, como a implementação de novas tecnologias e a modernização das práticas notariais e registrais, é destacável a importância desses serviços para o desenvolvimento econômico e social do país.

A pesquisa demonstrou que a adaptação dos cartórios às novas necessidades socioeconômicas e tecnológicas pode contribuir para o cumprimento da sua função social de garantir a segurança jurídica, fortalecendo a confiança na atividade notarial e registrária. Além disso, essa adaptação pode ser vista como um meio de atualizar o papel dos cartórios na sociedade contemporânea, mantendo sua relevância e contribuindo para o desenvolvimento econômico e social.

Dessa forma, confirma-se a hipótese inicialmente suscitada, a de que a adaptação dos cartórios às novas necessidades socioeconômicas e tecnológicas pode contribuir para o cumprimento de sua função social, garantindo a segurança jurídica e fortalecendo a confiança na atividade notarial e registrária. Além disso, essa adaptação é fundamental para a atualização do papel dos cartórios na sociedade contemporânea, mantendo sua relevância e contribuindo para o desenvolvimento econômico e social.

Como desdobramento, é importante que haja maior atenção por parte do Poder Público e da sociedade em geral para o processo de atualização dos serviços notariais e de registro, bem como para a garantia de sua função social. É preciso investir em políticas públicas que promovam a melhoria da qualidade e da eficiência desses serviços, além de estimular a inovação e a implementação de novas tecnologias, de forma a garantir a segurança jurídica e a proteção dos direitos fundamentais dos cidadãos.

Por fim, é importante destacar que a adaptação dos serviços notariais e de registro às novas necessidades socioeconômicas e tecnológicas não deve perder de vista a função social, que é garantir a segurança jurídica e a confiabilidade dos atos jurídicos realizados pela população, além de contribuir para o desenvolvimento econômico e social do país.

Portanto, é essencial que essa adaptação seja feita de forma responsável e equilibrada, preservando os princípios e valores que regem a atividade notarial e registral. De outro lado, a confirmação da hipótese também implica em desafios para o notariado e o registro brasileiros, que precisam estar preparados para enfrentar as mudanças e as inovações tecnológicas. Nesse sentido, é fundamental que os notários e registradores busquem atualizar-se e capacitar-se para lidar com as novas tecnologias e com as demandas da sociedade contemporânea, visando garantir a qualidade e a eficiência dos serviços prestados.

A adaptação dos cartórios às novas necessidades socioeconômicas e tecnológicas pode contribuir significativamente para o cumprimento da função social do notariado e do registro, garantindo a segurança jurídica, fortalecendo a confiança na atividade e atualizando o papel dos cartórios na sociedade contemporânea. No entanto, é importante que essa adaptação seja feita de forma responsável e equilibrada, preservando os princípios e valores que regem a atividade notarial e registral, e que os notários e registradores estejam preparados para enfrentar os desafios e as mudanças que se apresentam, buscando aprimorar a qualidade e a eficiência dos serviços prestados.

REFERÊNCIAS

ABREU, Pedro Manuel. **Acesso à justiça e juizados especiais**. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2004.

ACCIOLY, Hildebrando. **Tratado de Direito Internacional Público**. São Paulo: Quartier Latin, 2009.

ALMEIDA, Ana Carolina F. M. de; CARVALHO, Sandro Maciel. A transcendência da atividade notarial pós 4ª Revolução Industrial para garantia da segurança jurídica. *In*: NALINI, José Renato; SCAFF, Ricardo Felício Scaff (coord.). **Tabelionato de Notas e a 4ª Revolução Industrial**. São Paulo: Quartier Latin, 2021.

AMARAL, Anna Beatriz Matos Almeida do. **Acesso à Justiça através das serventias extrajudiciais**. 2015. Dissertação (Mestrado em Direito) –Programa de Pós-Graduação em Direito, Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Católica de Petrópolis, Petrópolis, 2015.

AMARAL, Henrique Carmona do. Lei nº 14.382/2022 e o caminho da desburocratização no setor imobiliário. **Consultor Jurídico**, [s. l.], 2 dez. 2022. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2022-dez-02/henrique-carmona-caminho-desburocrizacao-setor-imobiliario>. Acesso em: 12 fev. 2023.

ARAÚJO, André Villaverde de. **Os notários brasileiros e os mecanismos extrajudiciais de gestão de conflitos**. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito) – Centro Universitário Eurípedes de Marília, Marília, 2013.

ARAÚJO, Thicianna da Costa Porto. Acesso à justiça e efetividade do processo. **Revista Tema**, [s. l.], v. 8, n. 12, 2009.

ARISTÓTELES. **Política**. Tradução de Mario da Gama Kury. 3. ed. Brasília, DF: Editora Universidade de Brasília, 1997.

ATUALIZAÇÃO da Norma ABNT NBR 15906 é publicada. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, [s. l.], 2021. Disponível em: <https://www.trib.org.br/noticias/detalhes/atualizacao-da-norma-abnt-nbr-15906-e-publicada>. Acesso em: 1 fev. 2023.

BARACHO, José Alfredo de Oliveira. **Processo constitucional**. Rio de Janeiro: Forense, 1984.

BITENCOURT, Cláudia. **Gestão contemporânea de pessoas**. São Paulo: Artmed, 2010.

BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. Trad. Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

BODINI, Constanza. **Registro de garantias mobiliárias**: uma proposta para sua modernização. São Paulo: FGV, 2019.

BONAVIDES, Paulo Andrade Paes. **Curso de Direito Constitucional**. 17. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

BONAVIDES, Paulo Andrade Paes. **História constitucional do Brasil**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1991.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do Direito Notarial**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1988.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do Direito Notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Império do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República, [199-]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 15 fev. 2023.

BRASIL. [Constituição (1891)]. **Constituição da República Federativa dos Estados Unidos do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República, [19--]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao91.htm. Acesso em: 15 fev. 2023.

BRASIL. [Constituição (1946)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República, [199-]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 15 fev. 2023.

BRASIL. [Constituição (1967)]. **Emenda constitucional nº 22, de 29 de junho de 1982**. Altera e acrescenta dispositivos à Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, [199-]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc_anterior1988/emc22-82.htm. Acesso em: 5 jan. 2023.

BRASIL. [Constituição (1967)]. **Emenda constitucional nº 7, de 13 de abril de 1977**. Incorpora ao texto da Constituição Federal disposições relativas ao Poder Judiciário. Brasília, DF: Presidência da República, [199-]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc_anterior1988/emc07-77.htm. Acesso em: 5 jan. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 15 fev. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Emenda constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019**. Altera o sistema de previdência social e estabelece regras de transição e disposições transitórias. Brasília, DF: Presidência da República, 2019. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc103.htm. Acesso em: 15 fev. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Emenda constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004**. Altera dispositivos dos arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 125, 126, 127, 128, 129, 134 e 168 da

Constituição Federal, e acrescenta os arts. 103-A, 103B, 111-A e 130-A, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2004]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm. Acesso em: 15 fev. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 678, de 6 de novembro de 1992**. Promulga a Convenção Americana sobre Direitos Humanos (Pacto de São José da Costa Rica), de 22 de novembro de 1969. Brasília, DF: Presidência da República, [199-]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d0678.htm. Acesso em: 17 jan. 2023.

BRASIL. INMETRO. **O que é ISO?** Brasília, DF: INMETRO, [2023]. Disponível em: http://www.inmetro.gov.br/qualidade/responsabilidade_social/o-que-iso.asp. Acesso em: 28 jan. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 15 fev. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 5 mar. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm. Acesso em: x.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2019]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm. Acesso em: 15 fev. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal dispendo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos Cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 5 jan. 2023.

BRASIL. **Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.** Dispõe sobre a arbitragem. Brasília, DF: Presidência da República, [2015]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9307.htm. Acesso em: 5 jan. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Plenário). **Ação Direta de Inconstitucionalidade 2.415/SP.** AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. PROVIMENTOS N. 747/2000 E 750/2001, DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DO ESTADO DE SÃO PAULO, QUE REORGANIZARAM OS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO, MEDIANTE ACUMULAÇÃO, DESACUMULAÇÃO, EXTINÇÃO E CRIAÇÃO DE UNIDADES [...]. Rel. Min. Ayres Britto, 22 de setembro de 2009. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=1718027>. Acesso em: 10 fev. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Plenário). **Ação Direta de Inconstitucionalidade 3367-1/DF.** AÇÃO. Condição. Interesse processual, ou de agir. Caracterização. [...]. Rel. Min. Cezar Peluso, 13 de abril de 2005. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=363371>. Acesso em: 15 fev. 2023.

BULOS, Uadi Lammêgo. **Curso de Direito Constitucional.** 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

CAHALI, Francisco José. **Curso de arbitragem.** 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

CALMON, Petrônio. **Fundamentos da mediação e da conciliação.** Rio de Janeiro: Forense, 2007.

CÂMARA, Alexandre Freitas. O acesso à justiça no plano dos direitos humanos. In: QUEIROZ, Raphael Augusto Sofiati de (org.). **Acesso à Justiça.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função Social do notariado.** São Paulo: Saraiva, 2014.

CANOTILHO, José Gomes. **Derecho constitucional y teoría de la Constitución.** 6 ed. Coimbra: Almedina, 1993.

CANOTILHO, José Gomes. **Derecho constitucional y teoría de la Constitución.** 7. Ed. Coimbra: Almedina, 2003.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça.** Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2018.

CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo: um comentário à Lei 9.307/96.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

CARNEIRO, Paulo Cezar Pinheiro. **Acesso à Justiça: Juizados Especiais Cíveis e Ação Civil Pública. Uma nova sistematização da Teoria Geral do Processo.** 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

CARVALHO, Dimas Messias de. **Direito de Família**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. Direito, justiça e sociedade. **Revista da EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 5, n. 18, 2002.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. São Paulo: Saraiva, 2010.

CHIAVENATO, Idalberto. **Administração, teoria, processo e prática**. São Paulo: Makron Books, 1994.

CICHOCKI NETO, José. **Limitações do acesso à justiça**. Curitiba: Juruá, 2002.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: responsabilidade civil**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

COMASSETTO, Miriam Saccol. **A função notarial como forma de prevenção de litígios**. Porto Alegre: Norton, 2002.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 139 de 01/02/2023**. Regulamenta o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), o Operador Nacional do Sistema de Registros Públicos (ONSERP), o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (FICONSERP), o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico do Registro Civil de Pessoas Naturais (FIC-RCPN) e o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (FIC-RTDPJ), institui o Operador Nacional do Registro Civil de Pessoas Naturais (ON-RCPN) e o Operador Nacional do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (ON-RTDPJ), e dá outras providências. Brasília, DF: CNJ, 2023. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/02/provimento-139-2023-serp.pdf>. Acesso em: 20 fev. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 67 de 26/03/2018**. Dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil. Brasília, DF: CNJ, 2018. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2532>. Acesso em: 17 jan. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 88 de 01/10/2019**. Dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores visando à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previstos na Lei n. 9.613, de 3 de março de 1998, e do financiamento do terrorismo, previsto na Lei n. 13.260, de 16 de março de 2016, e dá outras providências. Brasília, DF: CNJ, 2019. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2019/10/Provimento-n.-88.pdf>. Acesso em: 17 jan. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Resolução nº 135 de 29/11/2010**. Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências. Brasília, DF: CNJ, 2010. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/156>. Acesso em: 17 jan. 2023.

CONSTITUINTE rejeita a estatização de cartórios. **Jornal de Brasília**, 6 abr. 1988, p. 5. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/103582/1988_01%20a%2009%20de%20Abril_103b.pdf?sequence=3&isAllowed=y. Acesso em: 25 jan. 2023.

COSTA, Hércules Alexandre da. **Responsabilidade civil do Estado decorrente de atos notariais e de registro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de Direito de Família**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

DIAS, Maria Berenice; GROENINGA, Gisselle. A mediação no confronto entre direitos e deveres. **Revista do Advogado**, [s. l.], nº 62, março de 2011.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **A instrumentalidade do processo**. 13. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro**. Teoria Geral das Obrigações. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. 2. V.

DRUCKER, Peter Ferdinand. **O gestor eficaz**. Tradução de Jorge Fortes. Rio de Janeiro: LTC, 2021.

FASSA, Odemilson Roberto Castro. **Registrador de imóveis e responsabilidade patrimonial**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2004.

FELIPPO, Filipe de. **O serviço notarial à luz do artigo 236 da Constituição de 1988 e seus aspectos controvertidos**. 2006. Dissertação (Mestrado em Direito) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.

FONSECA, Ricardo Marcelo. A “Lei de Terras” e o advento da propriedade moderna no Brasil. **Anuário mexicano de história del derecho**, Cidade do México, v. XVII, p. 97-112, 2020.

FRENTE NACIONAL DE PREFEITOS. **Multi Cidades**: Finanças dos Municípios do Brasil. Vitória, ES: Aequus Consultoria, 2022.

FRONTINI, Ana Paula. Qualificação Notarial e a Revolução 4.0. In: NALINI, José Renato Nalini; SCAFF, Ricardo Felício (coord.). **Tabelionato de Notas e a 4ª Revolução Industrial**. São Paulo: Quartier Latin, 2021.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2020

GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. Poder regulamentar do Conselho Nacional de Justiça. In: LEWANDOWSKI, Ricardo; NALINI, José Renato (org.). **O Conselho Nacional de Justiça e sua atuação como órgão do Poder Judiciário: homenagem aos 10 anos do CNJ**. São Paulo: Quartier Latin, 2015.

GOULART, Maryelle Silva; BATISTA, Ygor Almeida. A atuação dos tabelionatos brasileiros de notas na prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro. **Recifaqui**, Recife, v. 2, n. 10, p. 47-67, 2020.

HART, Herbert Lionel Adolphus. **El concepto del Derecho**. Buenos Aires: [s. n.], 1963.

HESPANHA, Antônio Manuel. **Justiça e contencioso**: prospectiva e história. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1993.

HIGOUNET, Charles. **História concisa da escrita**. São Paulo: Parábola Editorial, 2003.

KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2017. v. III.

LEITE, Douglas. A produção normativa do CNJ na regulação das atividades notariais e de registro - uma análise do Provimento nº 74/2018 à luz das boas práticas regulatórias. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, v. 8, n. 1, p. 75-88, jan./jun. 2019.

LEONHARD, Gerd. **Tecnologia versus humanidade**: o confronto futuro entre a máquina e o homem. [S. l.: s. n.], 2018.

LOUREIRO, Leonardo Gomes. **Manual de Direito Notarial**. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

LUHMAN, Niklas. **Confianza**. Barcelona: Anthropos, 1996.

LUHMANN, Niklas. **La sociedad de la sociedad**. Tradução de Javier Torres Nafarrete. México: Herder; Universidad Iberoamericana, 2006.

MAC-GREGOR, Eduardo Ferrer. **Cuestionario, primera parte, México**. Lima: Legales editores, 2006.

MACHADO, Joaquim de Oliveira. **Novíssima guia prática dos tabeliães ou o notariado no Brasil e a necessidade de sua reforma**. 2. ed. Rio de Janeiro: H. Garnier, 1904.

MAIS de mil municípios já aderiram ao Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional. *In*: BRASIL. Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional. **Notícias**. Brasília, DF: Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, 10 maio 2021. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/mais-de-mil-municipios-ja-aderiram-ao-programa-de-regularizacao-fundiaria-e-melhoria-habitacional>. Acesso em: 28 fev. 2023.

MARINELA, Fernanda. **Direito Administrativo**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

MARQUES, Alberto Carneiro. **Perspectivas do processo coletivo no movimento de universalização do acesso à justiça**. Curitiba: Juruá, 2007.

MARTINS, Pedro A. Batista; LEMES, Selma M. Ferreira; CARMONA, Carlos Alberto. **Aspectos Fundamentais da Lei de Arbitragem**. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

MIRANDA, M. A importância da atividade notarial e de registro no processo de desjudicialização das relações sociais. **Revista Âmbito Jurídico**, Rio Grande, n. 73, ano XIII, 2010.

MONTEIRO, Philippe Antônio Azedo; KEMPFER, Marlene. A regulação econômica e o direito de propriedade: normas promocionais de acesso e permanência das micro e pequenas empresas no mercado. **Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável**, Brasília, v. 2, n. 1, p. 144-162, jan./jun. 2016.

NEGRI, José Adrián. **Historia del notariado argentino**. Buenos Aires: Librería Científica y Literaria El Ateneo, 1947.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil**. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2021.

NOGUEIRA, Herbart Santos; VELOSO, Cynara Mesquita. Acesso à justiça: entraves e desafios. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/67367/acesso-a-justica-entraves-e-desafios>. Acesso em: 5 fev. 2021.

NORMA de gestão empresarial da ABNT auxilia cartórios a conquistarem a excelência. **Portal ANOREG-SP**, São Paulo, 2 jun. 2021. Disponível em: <https://www.anoregsp.org.br/noticias/67704/strongnorma-de-gestao-empresarial-da-abnt-auxilia-cartorios-a-conquistarem-a-excelenciastrong>. Acesso em: 10 jan. 2023.

NUNES, Antônio José Avelãs. **Os sistemas econômicos: gênese e evolução do capitalismo**. Coimbra: Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2006.

OLIVEIRA, Rafael Guimarães de; RANGEL, Tauã Lima Verdan. Vocábulo Hermético e Dificuldades Para Acesso à Justiça. **Revista Philologus**, [s. l.], ano 22, n. 66, 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Curso em Direito Imobiliário Registral aplicado aos bens públicos**. [S. l.: s. n.], 2014.

PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. As novas tecnologias e a atividade notarial e registral no Brasil. **Revista Inovação, Novas Tecnologias e o Futuro do Direito**, Palmas, v. 9, n. 19, set. 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

PEREIRA, F. A. M. **A satisfação e a intenção de continuidade de uso em serviços de e-learning: validação empírica de um modelo aplicado no serviço público**. 2013. Dissertação (Mestrado em Políticas e Gestão Públicas) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2013.

PIOVESAN, Flávia. **Direitos humanos e justiça internacional**. São Paulo: Saraiva, 2007.

- PIZZOL, Ricardo Dal. Limites do poder regulamentar do Conselho Nacional de Justiça. Estudo de um caso: Resolução CNJ nº 236/16. *In*: PRETTO, Renato Siqueira de; KIM, Richard Pae; TERAOKA, Thiago Massao Cortizo (coord.). **Federalismo e Poder Judiciário**. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2019.
- PLATÃO. **A República**: Livro VII. Apresentação e comentários de Bernard Pietre. Tradução de Elza Moreira Marcelina. Brasília, DF: Editora Universidade de Brasília, 1985.
- PRAZAK, Maurício Ávila; SOARES, Marcelo Negri. Soluções extrajudiciais aos conflitos empresariais na Justiça do Trabalho. **Revista Acadêmica da Faculdade de Direito do Recife**, Recife, v. 91, n. 2, p. 204-221, set. 2020.
- ROCHA, Alexandre Lobão. A garantia fundamental de acesso do pobre à justiça. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, DF, ano 32, n. 128, 1995.
- RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Tratado de registros públicos e Direito Notarial**. São Paulo: Atlas, 2014.
- SAMPAIO, José Adércio Leite. **Conselho Nacional de Justiça e a independência do Judiciário**. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.
- SANTOS NETO, Arnaldo Bastos. **A questão da justiça de Kelsen e Luhmann**: do abandono à recuperação. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade do Vale do Rio dos Sinos, São Leopoldo, 2010.
- SILVA, Érica Barbosa e. Conciliação e mediação nas serventias extrajudiciais. *In*: TARTUCE, Fernanda (coord.). **Mediação nos conflitos civis**. 5. ed. São Paulo: Método, 2019.
- SILVA, José Afonso da S. **Curso de Direito Constitucional positivo**. 9. São Paulo: Malheiros, 1992.
- SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à Constituição**. São Paulo: Malheiros, 2005.
- SILVA, Marcelo Lessa da. A usucapião extrajudicial: a contradição do silêncio como discordância. **Revista de Cidadania e Acesso à Justiça**, Curitiba, v. 1, n. 2, p. 831-851, 2016.
- SILVA, Rosemary Marinho da. **A justiça na República de Platão**. 2007. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2007.
- SOARES, Graciana Fernandes Gomes. **Os cartórios notariais como importante meio de desjudicialização de demandas**: uma análise luso-brasileira. 2023. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Portucalense, Lisboa, 2023.
- SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**. Tradução de Zaida Maldonado. Rio de Janeiro: Record, 2001.
- TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. São Paulo, Método, 2021.

TELLES, Lúcio Feres da Silva. **Função social da posse**: uma visão constitucional. Belo Horizonte: Dialética, 2021.

VASCONCELOS, Carlos Eduardo. **Mediação de conflitos e práticas restaurativas**. São Paulo: Método, 2008.

VECCHI, Leonardo Garcia. **O uso da tecnologia blockchain no serviço notarial e registral e seus reflexos nos custos da propriedade privada**: um estudo da sua viabilidade técnica, jurídica e econômica. 2021. Dissertação (Mestrado em Direito) – Centro Universitário Alves Faria, Goiânia, 2021.

WANDERLEY, Waldo. **Mediação**. Brasília, DF: MSD, 2004.

WEIS, Carlos. **Direitos humanos contemporâneos**. São Paulo: Malheiros, 2006.

WORLD ECONOMIC FORUM. **Deep Shift**: 21 ways software will transform global society. [S. l.]: World Economic Forum, nov. 2015. Disponível em: https://www3.weforum.org/docs/WEF_GAC15_Deep_Shift_Software_Transform_Society.pdf. Acesso em: 1 mar. 2023.

XIMENES, Rachel Letícia Curcio. Os cartórios e a proteção de dados. **Jornal Jurídico**, [s. l.], v. 5, n. 1, p. 49-65, 2022.