

ATA DO 3º ENCONTRO DE REGISTROS DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DE PESSOAS JURÍDICAS DO TRIÂNGULO E ALTO PARANAÍBA

Aos 27 dias de agosto de 2011, às 09:00 horas, foram abertos os trabalhos do 3º ENCONTRO DE REGISTROS DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DE PESSOAS JURÍDICAS DO TRIÂNGULO E ALTO PARANAÍBA, realizado na cidade de Uberaba, na Pç. Rui Barbosa, 300, sala 40, Centro, no RTDPJ da comarca, com as presenças de nove registradores, além de escreventes dos RTDs de Uberaba, Araxá e Sacramento. Foi lembrado que as duas Macrorregiões somam mais ou menos trinta comarcas, sendo que em apenas duas delas (Tiros e São Gonçalo do Abaeté) não se conseguiu o contato por telefone, para que fosse reforçado o convite. Em quase todas houve manifestação de interesse em participar deste e de outros encontros. Em três comarcas constatou-se a situação de incerteza quanto à assunção, por novo titular aprovado no último concurso, da serventia de RTDPJ. Vários registradores, que não puderam comparecer, deram opiniões e manifestaram dúvidas, pelo telefone e por e-mail, o que contribuiu para definição da pauta deste encontro, com foco no Registro de Títulos e Documentos, mais especificamente, em: 1) contratos que envolvam direito real sobre imóvel; 2) contratos agrícolas (parceria, arrendamento, carta de anuência, compra e venda de produtos agrícolas e suas averbações); 3) cédulas de crédito; 4) contratos de locação; 5) fiscalização de impostos sobre os contratos registrados em RTD (doações, ônus ou alienação de bem do ativo permanente de pessoas jurídicas etc.); 6) possíveis convênios do RTD; 7) captação de clientes; 8) notícias do IRTDPJMINAS. Os trabalhos foram iniciados com as **APRESENTAÇÕES DOS REGISTRADORES PRESENTES**, que fizeram breve relato de suas histórias nas serventias, com foco nas principais questões enfrentadas. As apresentações se prestaram, a exemplo dos outros encontros, a fortalecer os vínculos entre os registradores locais, para que esse contato mais próximo favoreça a rotina de troca de informações e de opiniões, fortalecendo a classe e propiciando a natural uniformização dos serviços. Os relatos dos problemas enfrentados possibilitaram, ainda, que os presentes soubessem a que colega recorrer quando enfrentar questão semelhante a já ultrapassada por ele e, na oportunidade, alguns colegas já se prontificaram a passar informações sobre questões levantadas. Alguns dos presentes relataram, ainda, sua indignação com a retrograda exigência de impressão dos livros de registro, quando a **Lei 8.935/94, artigo 41**, dispõe que podemos adotar sistemas informatizados e que isso poderia, seguindo a evolução legislativa do Direito Notarial e Registral, ser interpretado como a possibilidade de substituição do arcaico sistema de registros do século passado. Em seguida, passamos a tratar dos **CONTRATOS AGRÍCOLAS** e da uniformização de cobrança e de execução do serviço. Alguns casos mais comuns foram lembrados e opiniões emitidas. Informou-se que o **Estatuto da Terra** (artigo 95, Lei 4504/64) dispõe que esses contratos devem ter valor declarado. Foi lembrada a **Lei Estadual de Emolumentos** (artigo 10, § 3º da Lei Estadual 15.424/2004), assim como as orientações feitas pelos Agentes Fiscais da Fazenda Estadual, no sentido de se obter, sempre que possível, o valor do contrato para se fazer a correta cobrança dos emolumentos. Ficou estabelecido que será feito um esforço pela uniformização desses e outros contratos, com contatos rotineiros via e-mail ou telefone, preferencialmente com colegas que prestem serviço de registro para o mesmo cliente, para trocar informações e opiniões sobre como calcular os valores. Ficou estabelecido, também, que quem tiver qualquer informação oficial que permita calcular os valores desses contratos, como estimativas de produção por área e por produto, que a repasse aos demais colegas. Sobre as **CÉDULAS DE CRÉDITO**, foi lembrado que a legislação sobre o assunto prevê que as Cédulas de Crédito Rurais, Comerciais e Industriais devam ser levadas ao Registro de Imóveis. Contudo, deve-se considerar (e levar ao cliente em potencial) a análise dos efeitos do registro imobiliário e do registro no RTD, para o caso: O RI protege o credor, no caso de terceiro adquirir o imóvel de localização com o bem móvel dado em garantia incluído, mas é o RTD que protege o credor contra terceiro que adquira o bem em qualquer que seja a circunstância, principalmente se a sua alienação ou oneração não for vinculada ao imóvel de localização mencionado na cédula. Foi feita, ainda, explanação sobre os diferentes tipos de contratos e de garantias e sobre como o agente financeiro decide, de acordo com a garantia (fiança ou aval) se o crédito será liberado por meio de uma Cédula de Crédito Rural, Comercial ou Industrial ou por meio de Cédula de Crédito Bancária ou ainda Contrato de Abertura de Crédito Fixo. Na seqüência, tratamos da **CAPTAÇÃO DE SERVIÇO** e de **CONVÊNIOS E PARCERIAS**. O Registrador de Campos Altos, Aflaton, com base em sua experiência junto ao Poder Público Municipal, explanou sobre a importância do registro dos atos da Administração Pública, para proteção da atual Gestão. Com essas informações, foi sugerido que procuremos as Prefeituras de nossas comarcas, preferencialmente as Procuradorias Municipais, para mostrar a importância dos RTDs e tentar captar esses importantes clientes formadores de

opinião. A divulgação da transparência da gestão pública, por meio do registro no RTD, será também a divulgação da importância do RTD. Ainda quanto ao assunto, foi lembrado que temos em nossas mãos a atribuição de Registro de Pessoas Jurídicas, que nos aproxima de muitos formadores de opinião nas nossas comarcas, tendo em vista, por exemplo, o número de agentes políticos envolvidos com associações e com organizações religiosas. Foi lembrado que devemos explorar mais as oportunidades de divulgarmos e até instruímos a população e os clientes em potencial sobre a importância, os efeitos e as possibilidades da nossa pouca conhecida função. Comprometemo-nos a informar, uns aos outros, os resultados dessa aproximação com o Poder Público Municipal e com a sociedade em geral, para que outros possam seguir os exemplos de sucesso e fortalecer seus argumentos. Foi lembrado, ainda, o trabalho do IRTDPJMinas para o convencimento da classe política sobre as mudanças legislativas necessárias para que importantes convênios sejam firmados. Os principais Projetos de Lei foram citados e foi solicitado a todos que, no que puderem, auxiliem a Diretoria do Instituto a entrar em contato com os Deputados que votarão tais projetos, para mostrar-lhes a importância deles para a População e para o Poder Público. Há Projetos de Lei em andamento que captam a essência do nosso valioso Serviço e que, por seus valiosos efeitos, com certeza hão de convencer aqueles Deputados que buscam o bem da população. Quanto aos demais, foi manifestado que nós Registradores, profissionais de direito e executores dessa nobre função, não mais devemos ficar a mercê dos seus escusos interesses. Para tanto, devemos nos abrigar na força da opinião pública a nosso favor, sendo, assim, novamente lembrada a importância de explorarmos mais as oportunidades de divulgarmos a importância desse serviço para a população. Como exemplo de ação para que a população reconheça a importância do serviço registral para o exercício da cidadania, foram mencionados os comentários anti-cartório feitos na página <http://www2.camara.gov.br/agencia/noticias/TRANSPORTE-E-TRANSITO/200160-PROPOSTA-ALTERA-NORMA-PARA-REGISTRO-DE-ALIENACAO-DE-AUTOMOVEL.html>, que trata de Projeto de Lei sobre registro de alienação fiduciária. Apesar de constar na página a aprovação de mais de 90% dos internautas ao projeto, só há comentários contra a proposta, todos com os clássicos e vazios fundamentos anti-cartórios. Foi pedido que lançássemos nossos comentários, bem fundamentados, demonstrando a importância da proposta para o cidadão. Foi observado, também, que algumas faculdades de Direito, em reconhecimento dos serviços registral e notarial como importantes carreiras jurídicas, têm criado a disciplina, na graduação, de Direito Notarial e Registral e que seria de extrema importância que elas fossem lecionadas por professores Registradores ou Tabeliães, especialmente por aqueles com conhecimento da importância e do potencial do Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas. Continuando, foi lida **CARTA DA PRESIDENTE DO IRTDPJMINAS** (cópia anexa). Foi exaltada a importância de união da classe, e de mais participação dos colegas. Os não associados ao Instituto foram incentivados a se juntarem. Foi lembrado que, em reunião do Instituto havia sido decidido que seriam adotadas medidas para favorecer a captação de novos associados, como, por exemplo, liberação temporária do uso do site. Quanto ao site do Instituto, foi ressaltada a sua importância para possibilitar a atualização e troca de informações e a união dos registradores das diversas regiões desse imenso Estado. Foi ressaltada a importância do Fórum de Discussões, potencial instrumento de democracia institucional, porém com a manifestação unânime dos presentes associados, de que o modelo atual do Fórum é bem pior que o antigo, o que contudo, não poderá ser entrave para que exerçamos o nosso direito/dever de participarmos ativamente das valiosas discussões que ele proporciona. Sobre **CONTRATOS DE LOCAÇÃO**, foram lembradas as cláusulas (**Preferência e Vigência**) que exigem o seu registro no RI (artigo 167, I, 3 e II, 16, da Lei 6.015/73). Foi lembrado que, quanto a todos os outros deveres e direitos envolvidos no contrato é o RTD que dá suporte registral. Foi reforçada a recomendação, já seguida por todos os presentes, de orientar o apresentante nesse sentido, e de se solicitar a assinatura de requerimento no qual se expresse ciência de que o registro em RTD não supre o registro imobiliário para os casos de Direito de Preferência e de Cláusula de Vigência no caso de alienação do imóvel. Foram ainda levantadas questões quanto à **COBRANÇA DE ARQUIVAMENTO**. Houve a manifestação de que se deve cobrar pelo arquivamento somente do que a lei expressamente exige que seja apresentado ou avaliado pelo registrador como, por exemplo, as certidões negativas exigidas conforme cada caso e o requerimento para registro de Pessoas Jurídicas previsto no **artigo 121 da Lei 6.015/73**. Contudo, foi também manifestada a opinião de que mesmo os documentos não previstos expressamente, mas que se façam necessários para o registro ou para a averbação, devem ter seu arquivamento cobrado como, por exemplo, os eventuais requerimentos solicitados no RTD, para garantir segurança jurídica ao ato (**art. 1º da Lei 8.935/94**). Passando à questão dos **CONTRATOS QUE ENVOLVAM DIREITO REAL SOBRE IMÓVEL**, foi lembrado o conteúdo do **Ofício-Circular nº88/CGJ/2007** (cópia anexa),

que menciona especificamente o Contrato de Compra e Venda de Imóveis, bem como todas as orientações feitas em Correições, no sentido de nos abstermos de realizar registros de atos atribuídos expressamente ao RI. Foi relatada a manifestação do Corregedor-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, o Desembargador Célio César Paduani, nos **Autos 2009/39.733**, autorizando o registro mediante decisão, nesse sentido, proferida em Procedimento de Dúvida. Ponderamos que essa última manifestação reconhece a possibilidade de registro no RTD, porém, vai contra o espírito da Lei 8.935/94 e contra o momento evolutivo que o Serviço Registral tem vivido em nível mundial, com reconhecimento de maior autonomia na prestação do serviço e de exigência de qualificação para tanto. Contudo, concordamos em não tomarmos atitudes que nos façam sermos acusados de insubordinação e decidimos, simplesmente, orientar os usuários do serviço sobre as condições exigidas pela CGJ, para o registro desses documentos. De qualquer modo, sendo positivo o resultado do procedimento de dúvida, prevalece a data do protocolo do documento, para efeito da prova da sua existência e para sua proteção e efeitos registrais. Prosseguindo, tratamos da **FISCALIZAÇÃO DE IMPOSTOS SOBRE OS CONTRATOS REGISTRADOS EM TD**. Lembramos os casos em que devemos fiscalizar o recolhimento de ITCD (doações em geral, inclusive de quotas de sociedades e de bens de associações por ocasião da dissolução, em que a Receita Estadual recomendou, nesta comarca, a exigência de sua manifestação mesmo em casos de aparente isenção). Foi citada a exigência de certidões para registro de contratos com ônus ou alienação de bem do ativo permanente de pessoas jurídicas (**Lei 8.212; Dec. 5512/2005; Dec.-lei 147/1967, art. 62; Dec. 3.048/99, art. 257; Lei 9.012/95**). Sobre esse assunto, foi levando o questionamento se o bem adquirido em alienação fiduciária já pode ser considerado bem do ativo permanente da pessoa jurídica ou se somente o seria após a quitação do financiamento. Aguardamos resposta de algum colega que se aprofunde no assunto e chegue a uma conclusão segura. Foi questionada, também, a exigência de comprovante de recolhimento de ITBI quando há transferência de bem imóvel para integralizar capital social e no caso de dissolução dessa sociedade. O Registrador Marco Túlio, de Araguari, leu o **artigo 156, §2º, I, da Constituição Federal**. Por fim, a Registradora Fernanda, de Patrocínio, se ofereceu para organizar o **PRÓXIMO ENCONTRO**, na segunda quinzena de novembro, na sua cidade. Relatou, ainda, problema relativo a uma Declaração sobre o Lucro Real de sociedade, chamada SPED, para a qual o programa da receita tem um campo que pede o NIRE (NÚMERO DE INSCRICAO NO REGISTRO DE EMPRESAS) e esse número é fornecido apenas pela Junta Comercial. Caso não seja enviada a declaração tem uma multa referente ao lucro declarado. A preocupação é que se esse programa da receita estiver restringindo as Sociedades Simples de encaminhar essa declaração isso ocasionará várias transferências das sociedades para a Junta Comercial. Além dos assuntos previstos na pauta, foram levantadas ainda questões sobre o efeito da **Lei da Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (LEI Nº 12.441, DE 11 DE JULHO DE 2011)**, nos Registros de Pessoas Jurídicas, que entra em vigor no início no próximo ano. Concordamos em contatar os potenciais doutrinadores do assunto para que façam uma interpretação sistemática do Código Civil, especialmente considerando o artigo 1.150 do Código Civil e as bases do Direito de Empresa ora adotado no Brasil, para que os não empresários tenham também a possibilidade de se enquadrarem nessa nova pessoa jurídica, com o devido registro no Registro Civil das Pessoas Jurídicas. Foi sugerida a leitura do livro Registros Públicos Teoria e Prática de Luis Guilherme Loureiro (Ed. Método). Também foram lembradas a **LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009** (Minha Casa Minha Vida), que dá prazo até julho de 2014 para informatização dos registros feitos após a vigência da Lei 6.015/73 e a **LEI Nº 12.024, DE 27 DE AGOSTO DE 2009**, que dá aos serviços registrais, até o final de 2013, dedução da base de cálculo do Imposto de Renda, nos investimentos com informatização. Nada mais havendo a ser tratado, encerramos a reunião e nos despedimos com a manifestação de que todos retornem em paz para os seus lares e que transmitam aos colegas das cidades vizinhas as idéias difundidas nesse encontro. Esta ata será lida e conferida por todos os presentes e assinada por mim, Carlos Renato, estando todas as presenças anotadas em folha anexa, com respectivas assinaturas.

Uberaba, 27 de agosto de 2011.

Carlos Renato de Oliveira Carneiro Leão