A RELEVÂNCIA DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA NOS REGISTROS DE IMÓVEIS PARA COMBATE E PREVENÇÃO À CORRUPÇÃO

THE RELEVANCE OF SUBJECTIVE SPECIALTY IN REAL ESTATE RECORDS TO COMBAT AND PREVENT CORRUPTION

Mariangela de Fátima Ariosi[1]

RESUMO: Este trabalho defende a tese na qual os cartórios são as únicas entidades capazes de gerar e transmitir dados aos órgãos públicos de forma segura e eficiente e, através desse compartilhamento, auxiliar a prevenir e combater a corrupção. Atualmente, os cartórios vão além da sua função registral e notarial atuando como alimentadores de dados para órgãos públicos. Forma-se no Brasil uma rede complexa de sistema informatizado, pelo desenvolvimento de plataformas institucionais dentro das quais os cartórios atuam como alimentadores de dados. O compartilhamento de dados entre cartórios e Poder Público segue normas rígidas de exigência, principalmente com relação aos prazos de cumprimento para transmissão dos dados e instalação de ambiente tecnológico sofisticado pelos cartórios. Nesse contexto, quando os cartórios exigem o cumprimento da correta qualificação pessoal, com dados de RG e CPF, está contribuindo para a alimentação de um banco de dados relevante nesta *compliance*. Defende-se a ideia de que a observância do princípio da especialidade subjetiva é a responsável pelo sucesso das políticas públicas de combate à corrupção. Por fim, se apresenta a relevância do Brasil no cenário internacional através de sua atuação nos principais foros internacionais que vêm discutindo o combate à corrupção no mundo.

ABSTRACT: This paper defends the thesis in which notaries are the only entities capable of generating and transmitting data to public agencies safely and efficiently and, through this sharing, assist preventing and combating corruption. Currently, the notaries go beyond their registry and notarial function acting as data feeders for public agencies. A complex network of computerized system is formed in Brazil, by the development of institutional platforms within which notaries act as data feeders. The sharing of data between notaries and public authorities follows strict requirements standards, mainly with regard to compliance deadlines for data transmission and installation of sophisticated technological environment by notaries. In this context, when notaries require compliance with correct personal qualification, with RG and CPF data, it is contributing to the feeding of a relevant database in this compliance. The idea that compliance with the principle of subjective specialty is responsible for the success of public policies to combat corruption. Finally, Brazil's relevance on the international scene is presented through its performance in the main international foraes that has been discussing the fight against corruption in the world.

[1] Mestra em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Currículo-Lattes: <http://lattes.cnpq.br/3779381409325883>. Contato mariangelaariosi@outlook.com

PALAVRAS-CHAVE: Corrupção passiva. Corrupção ativa. Crimes do colarinho branco. Serventia extrajudicial. Corrupção. Crime de lavagem de dinheiro.

KEYWORDS: Passive corruption. Active corruption. White collar crimes. Extrajudicial notary. Corruption. Money laundering crime.

DATA DE RECEBIMENTO: 25/03/2020
DATA DE APROVAÇÃO: 18/06/2020

INTRODUÇÃO

Este trabalho defende a tese sobre a qual os cartórios são as únicas entidades capazes de gerar e transmitir dados aos órgãos públicos de forma segura e eficiente e, através desse compartilhamento, auxiliar a prevenir e a combater a corrupção; no entanto, essa efetividade somente é conseguida porque os cartórios são guardiões da legalidade. Ainda se defende neste trabalho que é por meio da observância do princípio registral da especialização subjetiva que uma sofisticada *compliance* consegue ser alimentada.

O uso desses dados, sobretudo os dados da qualificação subjetiva do fólio real, pela Administração Pública, e seu compartilhamento em cooperações internacionais, facilita o sucesso de ações de combate à corrupção. Para tanto, faz-se necessário dissertar sobre as características dos cartórios, sua função, sua natureza jurídica e a inovadora participação como agentes alimentadores de dados e nesse contexto a relevância da correta qualificações pessoal como meio facilitador de alcance de investigados e suspeitos.

Neste contexto, ressaltam-se os novos procedimentos adotados por determinação do Poder Público que colocam os cartórios como entidades de atuação imprescindível para a formação de informações utilizadas pelos agentes públicos na prevenção e no combate à corrupção.

Com efeito, o controle rígido gerado pelos sistemas de dados já é uma barreira às fraudes na medida em que impede a atuação dos fraudadores que se utilizam das brechas na informação para atuar. Importante observar que surge atualmente uma função atípica da função notarial e registral quando os cartórios se prestam também a trabalhar como colaboradores junto aos órgãos públicos na alimentação de dados, sobretudo com a correta identificação das partes. De fato, já

se pode afirmar que existe uma rede integrada de compartilhamento de dados operante, demandando dos cartórios novas funções e responsabilidades.

As políticas públicas implementadas pelo Brasil de combate à corrupção têm ganhado destaque internacionalmente. O Brasil tem se colocado como um exemplo no desenvolvimento de *compliance* com a ajuda dos cartórios, como agentes alimentados de dados. No âmbito da ONU o Brasil é signatário de todas as Convenções para combate à corrupção e até no Grupo de Trabalho sobre Corrupção do G-20, o Brasil ganhou recentemente destaque. Nesse contexto, cresce a relevância do princípio registral da especialidade subjetiva que aos poucos está contribuindo para a formação de um banco de dados pessoal, certo e seguro, com sistemas inteligentes de localização dessas pessoas, sejam físicas ou jurídicas. Um exemplo a ser seguido.

1 NATUREZA E ORGANIZAÇÃO DOS SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS

Nos termos do art. 1º da Lei n.8.935/94, serviços notariais e de registro, tecnicamente intitulados serventias extrajudiciais, mas popularmente conhecidos simplesmente como cartórios, são aqueles serviços de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos. De acordo com o disposto no art. 3º da mesma Lei, 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. Por serem os notários e registradores profissionais dotados de fé pública, ocupantes de cargos criados por lei e providos mediante concurso público de provas e títulos, estão sujeitos à fiscalização disciplinar do Poder Judiciário e só perdem essa condição mediante processo administrativo ou sentença judicial transitada em julgado. A atividade é remunerada por emolumentos, que têm natureza jurídica de taxa, cuja fixação tem seus parâmetros previstos em lei federal regulamentada por leis estaduais[2]. Por fim, é consenso na doutrina e na jurisprudência que os agentes delegatários, notários e registradores, equiparam-se a agentes públicos.

[2] **Emolumentos** – natureza jurídica de taxa**.** Representação de inconstitucionalidade. Custas e emolumentos judiciais e extrajudiciais. Sua natureza jurídica. Decreto n. 16.685, de 26 de fevereiro de 1981, do governo do Estado de São Paulo. – não sendo as custas e os emolumentos judiciais ou extrajudiciais preços públicos, mas, sim, taxas, não podem eles ter seus valores fixados por decreto, sujeitos que estão ao princípio constitucional da legalidade (par. 29 do artigo 153 da emenda constitucional n. 1/69), garantia essa que não pode ser ladeada mediante delegação legislativa.

Hely Lopes Meirelles situa os tabeliães e registradores entre os agentes públicos delegados, ao lado dos concessionários e permissionários de obras e de serviços públicos, dos leiloeiros e dos tradutores, caracterizando-os como particulares que recebem a incumbência da execução de determinada atividade, obra ou serviço público e o realizam em nome próprio, por sua conta e risco, segundo as normas do Estado e sob a permanente fiscalização do delegante, constituindo uma categoria à parte de colaboradores do Poder Público[3].

No mesmo sentido, é o ensinamento de Celso Antônio Bandeira de Mello[4]; e, ainda, o de Toshio Mukai, que os inclui entre os agentes privados em cooperação com o Poder Público[5]. A orientação doutrinária foi reiteradamente confirmada pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal - STF, que, ainda sob a égide da Constituição de 1969, considerava estarem os notários e oficiais de registro incluídos na expressão "funcionários", constante de seu art. 107[6], expressão que abrange todo e qualquer agente que atue em nome do Estado[7].

Já há muito tempo, na vigência da Carta de 1988, o Pleno do STF extinguiu todas as dúvidas imagináveis a respeito da natureza da atuação dos notários e registradores, na apreciação do RE n. 178.236/RJ, Relator Min. Octávio Gallotti, DJ de 11/4/1997. Neste precedente, com base na investigação da natureza das funções desempenhadas pelos notários e registradores e das condições da prestação do serviço, anotou o Min. Celso de Mello em seu voto que:

> [...] Os emolumentos, na realidade, representam modalidade de remuneração de serviços estatais prestados por agentes públicos (os Tabeliães e os oficiais registradores), no desempenho de delegação outorgada pelo Poder Público, com fundamento no texto constitucional (art. 236)[8].

Impõe-se enfatizar que as serventias extrajudiciais, instituídas pelo Poder Público para o desempenho de funções técnico-administrativas e destinadas "a

---

Representação julgada procedente para declarar a inconstitucionalidade do Decreto 16.685, de 26 de fevereiro de 1981, do governo do Estado de São Paulo. STF, Rp 1094-SP, j. 8.8.1984, Rel. Min. Soares Munoz. Relator para acórdão Min. Moreira Alves. Pleno.

[3] MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo brasileiro**. 27ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

[4] MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo.** 15ª ed. São Paulo: Malheiros, 2003, pp. 232-233.

[5] MUKAI, Toshio. **Direito Administrativo sistematizado**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2000, p. 153.

[6] Art. 107. As pessoas jurídicas de direito público responderão pelos danos que seus funcionários, nessa qualidade, causarem a terceiros. Parágrafo único. Caberá ação regressiva contra o funcionário responsável, no caso de culpa ou dolo.

[7] STF, RE 175.739-6/SP, Segunda Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJ de 26/2/1999.

13 CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 54

[8] CEJ, Brasília, n. 30, p. 87-93, jul./set. 2005 .

garantir a publicidade, eficácia e segurança dos atos jurídicos" (Lei n. 8.935/94, art. 1º), constituem órgãos públicos titularizados por agentes que se qualificam, na perspectiva das relações que mantêm com o Estado, como típicos servidores públicos. Não se pode desconsiderar, nesse ponto, a *communis opinio doctorum*, que classifica os titulares de cartório entre os servidores públicos, eis que – conforme adverte Aguiar Dias – "(...) só por supersticioso apego a essa tradição abandonada (a da atribuição dos cartórios a título de propriedade), continuaríamos a negar ao serventuário de Justiça a condição de funcionário público."[9].

Vale transcrever a decisão do STF sobre o tema:

> [...] O Pleno do Supremo Tribunal Federal, refletindo em seu magistério jurisprudencial esse entendimento, deixou positivado que os notários públicos e os oficiais registradores "são órgãos da fé pública instituídos pelo Estado" desempenham, nesse contexto, "função eminentemente pública", qualificando-se, em consequência, "como servidores públicos"[10].

Pelo próprio exame do vigente texto constitucional, permite-se concluir pela estatalidade dos serviços notariais e registrais, autorizando-se, ainda, o reconhecimento de que os serventuários incumbidos do desempenho dessas relevantes funções qualificam-se como típicos servidores públicos, pois: só podem exercer as atividades em questão por delegação do Poder Público (CF, art. 236, caput); estão sujeitos, no desempenho de suas atribuições funcionais, à permanente fiscalização do Poder Judiciário (CF, art. 236, § 1º); e dependem, para o ingresso na atividade notarial e de registro, de prévia aprovação em concurso público de provas e títulos (CF, Art. 236, § 3º).

Os serviços notariais e de registro, sobretudo por sua relevante função social de formalizar e conferir autenticidade a instrumentos que consubstanciam atos jurídicos extrajudiciais dos interesses dos solicitantes, bem como de assentar títulos de interesse privado ou público para garantir oponibilidade a todos os terceiros, são um relevante instrumento de controle da probidade administrativa. Por meio dos cartórios, o Poder Público se beneficia do acesso a sua base de dados e de informação, e por esta razão se torna tão relevante a atualização dos dados pessoais dos usuários do sistema cartorário. A denominada especialidade subjetiva nada mais é do que esta qualificação pessoal do usuário.

---

[9] DIAS, José de Aguiar. **Da Responsabilidade Civil.** 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 2.
[10] RTJ 67/327, Rel. Min. Djaci Falcão.

2 PRINCÍPIOS INCIDENTES SOBRE A ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

Como foi dito acima, os cartórios são parceiros *sine qua non* do Estado. Por meio da atuação dos cartórios o Estado consegue alimentar sua base de dados e de informações em diversos setores. No entanto, os cartórios e seus delegatários apresentam uma natureza *suis generis* que Ricardo Dip define como uma mescla de aspectos oriundos do regime público e outros do regime privado. Esse equilíbrio entre público e privado traz uma entidade capaz de uma eficiência absolutamente diferenciada, se comparada aos outros órgãos públicos. E, malgrado o delegatário atue de forma privada na execução de uma função pública, diz Leonardo Brandelli que:

> O caráter de imparcialidade do agente notarial tem sido posto a coberto pelo legislador mediante um regime de incompatibilidades e inibições, bem como a obrigação de segredo profissional e um sistema de responsabilidades civil, administrativa e criminal, tudo a fim de mantê-lo intacto e sempre presente[11], estando sujeito ao regime público, portanto.

Antes de se falar dos princípios específicos da atividade registral, vale ressaltar que incide sobre a atividade uma pirâmide principiológica cujo ápice é ocupado pela Constituição Federal - CF.

2.1 PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS

A CF – Constituição Federal - positiva, em seu Artigo 37, os princípios administrativos, quais sejam, da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, que são aplicados no exercício da atividade notarial e registral, pelos motivos acima justificados e ratificados, mais uma vez, nas palavras de João Teodoro da Silva:

> O exercício em caráter privado significa fundamentalmente autonomia funcional [...]. A autonomia, entretanto, é de ser entendida nos limites da obediência aos princípios constitucionais da legalidade, da impessoalidade, da moralidade e da publicidade, do que resulta estarem os atos sujeitos à fiscalização do Poder Judiciário.[12].

---

[11] BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial.** Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998. p.131.

[12] SILVA, João Teodoro da. **Serventias Judiciais e Extrajudiciais**. Belo Horizonte: Serjus, 1999. p.17.

2.2 PRINCÍPIOS REGISTRAIS ESPECÍFICOS DA ATIVIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

Como também fora acima dissertado, a atividade extrajudicial está dividida entre a atividade notarial e registral, considerando-se nessa dicotomia a situação especial do cartório de protesto. Neste trabalho, o foco é o registro público imobiliário e por uma questão de recorte temático, adentra-se diretamente ao compêndio do registro e dos princípios que regem a atividade registral imobiliária.

Importante assinalar que os princípios podem decorrer de Lei, da doutrina e até pelo *inovacionismo* da jurisprudência, haja vista o princípio da felicidade, evocado recentemente pelo Ministro Luís Roberto Barroso.[13]

Vale trazer a contribuição da doutrina de Walter Ceneviva que inova relacionando os princípios do taylorismo com os serviços notariais. Outros princípios apontados pelo Autor devem ser lembrados:

> Princípio do método – Em cada serventia, apesar da semelhança de muitas das atividades que lhe são atribuídas, cabe ao titular o estudo sistemático de cada um dos segmentos destinados ao cumprimento de suas finalidades legais. O estudo tem o escopo de obter deles o melhor rendimento, de modo a satisfazer os requisitos de eficácia e de adequação de cada um de tais segmentos, estabelecendo normas de trabalho válidas para todos os escreventes e auxiliares.
> Princípio da técnica – Embora haja na atividade de cada escrevente ou auxiliar, um elemento intelectual de avaliação do ato a ser praticado, o bom andamento do trabalho, no notariado e no registro, decorre da criação de treinamentos e rotinas, explicitados em instruções claras, através dos quais cada setor saiba precisamente o que deve fazer, quando fazer e como fazer, de modo a habilitar, mesmo os menos dotados, à realização segura e pronta da tarefa que lhes competir. A especialização é necessária nos serviços notariais e de registro. Princípio da definição das tarefas – Cada escrevente e cada auxiliar deve saber o trabalho que lhe é atribuído, ainda que compreenda mais de uma atividade específica, de modo a facilitar a execução, com maior qualidade e em menor tempo. [14]

Pode-se ousar a dizer que os princípios do método e da técnica são especialidades do princípio constitucional da eficiência, posto que são meios para se atingi-la.

---

[13]Direito à felicidade, reportagem de **Maíra Magro** e **Juliano Basile**, foi publicada originalmente no **Valor**, edição 23/3/2012. Fonte: Magro, Maíra; BASILE, Juliano. **Direito à felicidade.** Valor, edição 23/3/2012. Disponível em: https://www.osconstitucionalistas.com.br/direito-a-felicidade. Consultado em 12 de fevereiro de 2020.

[14] CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e registradores comentada (Lei n. 8.935/94).** 4. ed. ver. Ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002. pp. 23 e 24.

2.2.1 PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO

Este princípio é mola mestre da atividade tabular e típico da atividade imobiliária. Afrânio de Carvalho assevera que o princípio da inscrição:

> [...] significa que a constituição, transmissão, modificação ou extinção dos direitos reais sobre imóveis só se operam entre vivos, mediante sua inscrição no registro. Ainda que uma transmissão ou oneração de imóveis haja sido estipulada negocialmente entre particulares, na verdade só se consumará para produzir o deslocamento da propriedade ou de direito real do transferente ao adquirente pela inscrição[15] .

O famoso bordão utilizado pelos cartórios "só é dono quem registra" está fundamento por este princípio. A titularidade da propriedade somente pode ser transmitida por meio do registro.

2.2.2 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA

Não há segredo de justiça nos cartórios imobiliários. Ao contrário, todos os atos são públicos, com exceção de pouquíssimas situações. Este princípio pode ser definido simplesmente como: "o meio pelo qual se leva ao conhecimento do público o estado jurídico dos bens imóveis."[16]. Walter Ceneviva aponta as principais funções da publicidade registral:

> A publicidade registraria se destina ao cumprimento de tríplice função:
> a) transmite ao conhecimento de terceiros interessados ou não interessados a informação do direito correspondente ao conteúdo do registro;
> b) sacrifica parcialmente a privacidade e a intimidade das pessoas, informando sobre bens e direitos seus ou que lhes sejam referentes, a benefício das garantias advindas do registro;
> c) serve para fins estatísticos, de interesse nacional ou de fiscalização pública. [17]

2.2.3 PRINCÍPIO DA PRESUNÇÃO E FÉ PÚBLICA REGISTRAL

Os atos registrais no Brasil têm presunção *iuris tantum*. Há doutrinadores que associam esta presunção relativa dos atos registrais à regra geral do Artigo 1.231 do Código Civil: "A propriedade se presume plena e exclusiva, até prova em

---

[15] CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 137.
[16] BALBINO FILHO, Nicolau**. Direito Imobiliário Registral**. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p.35
[17] CENEVIVA, Walter**. Lei dos registros públicos comentada**.15 ed. São Paulo: Saraiva,2002. p. 16.

contrário". Portanto, presume-se que tudo o que estiver inscrito no Registro de Imóveis tem presunção de veracidade, até que se prove o contrário. Deste princípio decorre da segurança jurídica para a realização dos negócios aquisitivos imobiliários.[18]

2.2.4 PRINCÍPIO DA PRIORIDADE

Este princípio encontra-se positivado no Art. 182 da Lei 6015/73 (LRP): "Todos os títulos tomarão no protocolo o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação". Significa que a ordem do protocolo deve ser respeitada rigorosamente. Importante salientar que a prioridade garantida a alguns grupos vulneráveis, como idosos, gestantes etc, somente prevalece para o atendimento em cartório e não para a tramitação do título protocolado.

2.2.5 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

O princípio da continuidade nada mais é do que a estrita observância à ordem dos titulares que aparece na matrícula dos imóveis. A LRP, em seu Artigo 195 traz uma regra de observância desse princípio:

> Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

2.2.6 PRINCÍPIO DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Todo título protocolado deve ser analisado quanto a sua legalidade e quanto a sua forma. Nesse sentido, se define esse princípio como uma cautela da qual decorre a segurança jurídica pretendida pelas partes:

> Ao receber o título para registro, antes mesmo de examiná-lo sob a luz dos princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade, mister que o analise, primeiramente, sob o aspecto legal, e isto deverá ser feito tomando-se em canta:
> a) se o imóvel objeto da relação jurídica que lhe é apresentado está situado em sua circunscrição imobiliária;

[18] GALIANI, Luiz Antônio. **Os princípios basilares do fólio real**. RJ n°. 212, jun/95, p.39.

> b) se o título que lhe é apresentado se reveste das formalidades legais exigidas por lei;
> c) se os impostos devidos foram recolhidos;
> d) se as partes constantes do título estão devidamente qualificadas e representadas quando necessário, como no caso de pessoa jurídica ou dos relativamente ou absolutamente incapazes.
> Na verificação da legalidade dos títulos que lhe são apresentados, não poderá o Oficial ir além dos limites estabelecidos em lei, em razão da função pública que exerce. Deverá analisar somente os aspectos formais do título.[19]

2.2.7 PRINCÍPIO DA INSTÂNCIA OU ROGAÇÃO

De forma geral, pode-se afirmar que a atividade cartorária é essencialmente vinculada, sendo raríssimas as situações de discricionariedade. O titular de cartório age sempre quando é provocado e sempre dentro da lei. Uma das raras exceções em que o titular age de ofício está prevista no Artigo 213 da LRP, quando deve atuar na retificação dos seus assentos.[20]

Essas são algumas das exceções ao princípio da rogação, quando, de ofício, portanto, sem ser provocado, o Oficial age sem a provocação das partes, nem do juiz, nem do MP.

2.2.8 PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OU DETERMINAÇÃO

Este princípio é subdividido em princípio da especialidade subjetiva e objetiva. A especialidade objetiva diz respeito aos elementos concernentes ao imóvel, sua descrição e características, à luz do que dispõe o Artigo 176 da LRP, como: matrícula própria para cada imóvel, indicação de matrícula anterior quando houver, o número de ordem da matrícula, que seguirá ao infinito, a data, a

---

[19] GALIANI, Luiz Antônio. **Os princípios basilares do fólio real**. RJ n°. 212, jun/95, p.38.
[20] Art. 213 - O oficial retificará o registro ou a averbação:
I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:
a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
b) indicação ou atualização de confrontação;
c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

identificação do imóvel, que será feita com indicação de dados específicos o título da transmissão ou do ônus, a forma do título, sua procedência e caracterização, o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

A especialidade subjetiva diz respeito à titularidade do imóvel e recai seja sobre a pessoa física quanto jurídica. O §1º do Artigo 176 da LRP elenca como elementos essenciais o nome, o domicílio, e a nacionalidade do proprietário, bem como, o estado civil e a profissão. Quanto a pessoa jurídica, deve constar no registro imobiliário a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda.

Apesar de a LRP mencionar que: Art. 176, §1º, 4, a: "o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação"; na prática, os cartórios de imóveis exigem o CPF e a Identidade. Alguns cartórios, fundados na cautela, ainda exigem esses documentos pessoais do proprietário autenticados e a certidão de nascimento ou casamento atualizada, para a comprovação do estado civil.

O princípio da especialidade cumpre seu papel na facilitação da identificação, seja do imóvel e do título que o transmitiu, tanto quanto permite a identificação dos titulares, sejam pessoas físicas ou jurídicas.

3 A ESPECIALIDADE SUBJETIVA NO REGISTRO DE IMÓVEIS À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA

Como foi acima demonstrado, a atividade registral além de um compêndio normativo robusto também é orientada por princípios específicos. Neste trabalho se defende a tese sobre a qual o princípio da especialidade subjetiva, de todos os demais, é aquele que, por permitir a identificação dos titulares sobre os direitos de propriedade, contribui de forma imperiosa com a política pública que vem sendo desenvolvida no Brasil para o combate à corrupção.

Com efeito, sendo a atividade registral vinculada, o registrador age sempre com fulcro na Lei. A Lei Maior que rege a atividade registral imobiliária (não só a imobiliária, mas as demais) é a Lei 6015/73, cujo Art. 176 foi apresentado no tópico acima; mas, não somente a LRP, mas há outra fonte importante para a atividade que

é a norma estadual que regulamenta a LRP, conhecida tão somente como “Normas Extrajudiciais”, de natureza administrativa.

Em todos os cartórios do país, a especialidade subjetiva é criteriosamente adotada, sendo um verdadeiro corolário do registro imobiliário. Vale citar, nesse sentido, a decisão da 7ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG), na Apelação Cível nº 1.0694.14.005497-4/001, onde se decidiu que, para o registro de escritura pública de compra e venda, é necessário que os vendedores estejam perfeitamente identificados, com todos os dados que possam individualiza-los, ainda que a escritura pública tenha sido lavrada anteriormente à Lei de Registros Públicos.

O caso trata de recurso interposto contra a sentença que julgou improcedente a dúvida suscitada pela recorrente, mantendo a recusa do registro pretendido. Em suas razões, o apelante alegou que, ao tempo da lavratura da escritura pública, em 1972, a lei vigente não exigia a perfeita identificação dos proprietários do imóvel, com todos os dados que possam individualizá-los, tanto que o cartório naquela época não constou todos os dados. Ao analisar o recurso, o Relator observou que a questão dos autos refere-se à aplicabilidade do art. 176, § 1º, incisos II e III da Lei de Registros Públicos. Ademais, apontou que a escritura pública de compra e venda não possuía a perfeita identificação dos proprietários do imóvel, com todos os dados que possam individualiza-los, haja vista que na escritura só constava o nome dos vendedores. Posto isto, o Relator entendeu que o Oficial Registrador agiu corretamente ao negar o registro da referida escritura, uma vez que, não foram preenchidos os requisitos expressamente elencados no art. 176, § 1º, incisos II e III da Lei de Registros Públicos. Por fim, o Relator destacou que a hipótese dos autos não se tratava de retroatividade da Lei de Registros Públicos, uma vez que, apesar da citada escritura pública ter sido lavrada em 1972, a mesma só foi apresentada para registro em 2014, ou seja, posteriormente à entrada em vigor da Lei de Registros Públicos, motivo pelo qual, é perfeitamente possível a aplicação da lei em questão.[21]

[21] Consultoria do IRIB. **TJMG: Compra e venda – escritura pública. Vendedores – qualificação pessoal – ausência. Especialidade Subjetiva. IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.** Disponível em: https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/tjmg-compra-e-venda-escritura-p-uacute-blica-vendedores-qualifica-ccedil-atilde-o-pessoal-aus-ecirc-ncia-especialidade-subjetiva. Acessado em 19 fev. 2020.

Apesar de haver decisões bastante rígidas quanto ao cumprimento do princípio da especialidade subjetiva, há muitas decisões, principalmente as oriundas de São Paulo, onde se pode observar a flexibilização da regra mediante a entrega da documentação de qualificação em cartório.

Nesse sentido, vale citar um exemplo desta ponderação, quanto à aplicação do princípio da especialidade subjetiva, nos Autos 1122432-73.2015.8.26.0100, da 1ª VRP – Vara de Registros Públicos de São Paulo - SP. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 12º Registro de Imóveis da Capital, SP, após negativa de registro de escritura de compra e venda na mencionada Serventia. Alegou-se na dúvida que haveria necessidade de retificação da escritura para que constassem as Identidades e os CPFs de todos os vendedores, bem como a apresentação da cópia dos documentos; e mesmo reconhecendo o Oficial a possibilidade de aplicação do §2º do Art. 176 da Lei 6.015/73, uma vez que é datada do ano 1963, exigiu o cumprimento da especialidade subjetiva sob o argumento de que não haveria qualquer forma de qualificação, além dos nomes na escritura, o que segundo o Registrador levaria à insegurança jurídica[22].

A decisão reconhece que a recusa do Registrador se funda no princípio da especialidade subjetiva, cuja finalidade é identificar e individualizar aquele que está transmitindo ou adquirindo algum tipo de direito no registro de imóveis. Contudo, entendeu a Magistrada, Dr.ª Tânia Mara Ahualli, que o referido princípio não pode ser considerado um fim em si mesmo, sob pena de negar o que se pretende proteger, que é a segurança jurídica. Na decisão da Magistrada se reconhece que, embora as qualificações das partes no título não estivessem perfeitas, havia elementos suficientes para eliminar qualquer dúvida quanto à titularidade dos outorgantes e do outorgado.

Cumpre observar que a decisão da Exmª Drª Tânia Mara Ahualli reconhece a aplicação do princípio *tempus regit actum* e que o fato de a escritura ter sido lavrada antes da vigência da LRP, não lhe retira a obrigação de ser formalizada à luz da nova Lei, porém a Magistrada insiste que se deve analisar o caso concreto e, pelo critério da prudência, considerar além da escritura os demais documentos apresentados, como o RG e CPF das partes no cartório de imóveis.

[22] 1ª VRP|SP: Dúvida – Abertura de matrícula – Especialidade subjetiva – Escritura lavrada na vigência do Decreto nº 4.857/39 – Possibilidade de abrandamento do princípio, diante das peculiaridades de cada caso – Aplicação do art. 176, §2º da LRP – Precedentes – Dúvida improcedente.

Cita ainda a Magistrada o item 54 do capítulo XX das NSCGJ de SP:

> Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 de Registro Geral. Caso o imóvel não tenha matrícula própria, esta será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro.

Portanto, o principal objetivo da matrícula é a individualização do histórico dos imóveis. Isto quer dizer que, apesar da importância da qualificação dos proprietários, a matrícula deve existir como representação da existência do bem, com a possibilidade de abrandamento das regras legais para que se alcance este fim, como no exemplo do §2º do Art. 176 da Lei 6.015/73.

Sendo assim, a Magistrada, reconhecendo o cumprimento da especialidade objetiva, tendo em vista que o imóvel está bem qualificado, assevera ser possível o registro mesmo com problemas na qualificação dos proprietários na escritura, posto que naquele momento não havia dúvidas quando à identidade das partes, mesmo com a falta de qualificação na escritura, tendo em vista que isto não era necessário na época de sua lavratura, em 1963. A Magistrada, em decisão memorável, menciona precedentes importantes de abrandamento deste princípio:

> No sentido da possibilidade desse abrandamento do princípio da especialidade subjetiva, a AC0039080-79.2011.8.26.0100, j. 20.9.2012, e AC0022011- 63.2013.8.26.0100, j. 18.3.2014, ambas prolatadas pelo E. Conselho Superior da Magistratura.

Outra decisão, oriunda do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo (CSMSP), Apelação Cível nº 0039080-79.2011.8.26.0100, que teve como Relator do acórdão o Excelentíssimo Desembargador José Renato Nalini, também flexibilizou o princípio da especialidade subjetiva. Trata-se de um caso diferente, mas com a mesma fundamentação legal. No anterior, o objeto foi uma escritura de compra e venda lavrada antes da exigência positivada no Art. 176, §1º da LRP, sem observância da qualificação completa das partes; neste caso, trata-se de impossibilidade material de geração de CPF, posto que a pessoa havia falecido há muito tempo sem que fosse possível gerá-lo.

Trata-se de recurso interposto em face de decisão proferida pelo juízo *a quo*, julgando procedente a dúvida suscitada pelo Oficial Registrador, que qualificou negativamente a Carta de Adjudicação apresentada pela interessada, sob fundamento de violação ao princípio da especialidade subjetiva, condicionando o registro à prévia informação do CPF do promitente vendedor. A interessada argumentou que o compromisso de compra e venda foi celebrado em 1957,

enquanto a lei que instituiu o CPF foi promulgada em 1968. Ademais, o proprietário do imóvel era francês, já falecido, não foram localizados sucessores vivos, tampouco havia inventário em andamento. Após a dúvida ser julgada procedente, a recorrente argumentou, entre outras coisas, que o princípio da especialidade subjetiva deveria ser mitigado; que ao tempo da celebração do compromisso de compra e venda, o proprietário já era viúvo; que não havia notícias de descendentes; que ele não estava inscrito no CPF sendo tal exigência impossível de ser cumprida.[23]

Na decisão, o Relator entendeu que a exigência prevista no art. 176, § 1º, III, 2, 'a' da Lei nº 6.015/73, deve ser flexibilizada, permitindo o ingresso do título no Registro de Imóveis. Isso porque, embora o proprietário não estivesse inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF e seu falecimento ter ocorrido em 1969, na França, não parecia ser grave a sua não inscrição. Merece destaque o trecho do *decisum* que encerra com maestria a ponderação e a razoabilidade necessárias para uma decisão justa:

> A especialidade subjetiva, se, na hipótese, valorada com excessivo rigor, levará, em desprestígio da razoabilidade, até porque a exigência não pode ser satisfeita pela interessada, ao enfraquecimento do princípio da segurança jurídica, o que é um contrassenso[24].

Por fim, outra decisão que merece destaque, também de origem do CSM/SP, na Apelação Cível nº 0002419-40.2014.8.26.0248, onde se admitiu o registro de escritura pública antiga de mandato em causa própria mesmo sem constar a perfeita identificação das partes, tendo em vista a regra de transição prevista no art. 176, § 2º da Lei de Registros Públicos, de lavra do Relator, o Excelentíssimo Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças.[25]

Trata-se de apelação interposta pelo Ministério Público paulista em face da decisão que determinou o registro da escritura pública antiga de mandato em causa própria. A devolução do título pelo Oficial registrador fundou-se no princípio da

---

[23] Consultoria do IRIB. **TJMG**: Compra e venda – escritura pública. Vendedores – qualificação pessoal – ausência. Especialidade Subjetiva. IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/tjmg-compra-e-venda-escritura-p-uacute-blica-vendedores-qualifica-ccedil-atilde-o-pessoal-aus-ecirc-ncia-especialidade-subjetiva>. Acessado em 19 fev. 2020.

[24] Autos nº 0039080-79.2011.8.26.0100 Tipo: Acórdão CSM/SP Data de Julgamento: 20/09/2012 Data de Aprovação Data não disponível Data de Publicação:05/11/2012 Estado: São Paulo Cidade: São Paulo (13º SRI) Relator: José Renato Nalini.

[25] Tribunal de Justiça de São Paulo. Revista Eletrônica de Jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo. Volume 23, Ano 4, set. out. de 2017. Disponível em: <http://www.tjsp.jus.br/Download/Biblioteca/Revistas/Revista23/e-JTJ-Vol23.pdf>. Acessado em 19 fev. 2020.

Especialidade Subjetiva. Apesar de reconhecer que a exigência do cumprimento da especialidade subjetiva fosse uma regra essencial para o registro dos títulos, o Excelentíssimo Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças asseverou que o CSM/SP vem admitido, em hipóteses excepcionais, a flexibilização deste princípio. Assevera, ainda, que, embora as qualificações das partes no título não estivessem perfeitas, existiam elementos suficientes para eliminar qualquer dúvida quanto às pessoas que figuravam como outorgantes e outorgados.

Considerou o Exmo. Relator que a escritura pública foi lavrada em 1963, antes da vigência da LRP, época em que não havia o rigor legal de hoje quanto à precisão da qualificação das partes. Com excelência e atitude, o Relator confluindo com o entendimento geral, diz que: "[...] referido princípio, assim como o registro em si, não pode ser considerado um fim em si mesmo, sob pena de negar o que pretende proteger, que é a segurança jurídica".

Ainda, em Voto Convergente, aderindo a essa postura de se flexibilizar o princípio da especialidade subjetiva, o Desembargador Ricardo Henry Marques Dip entendeu, com ponderação e razoabilidade, sempre à luz do caso concreto, que a negativa de registro não se justifica, uma vez que, em que pese os princípios *tempus regit actum* e da Especialidade Subjetiva, deve-se considerar que a escritura pública data de 1963, e conclui:

> [...] somado à manifesta dificuldade de providenciar informações sobre outorgantes que não possuem parentesco com a ora apelada, justifica, excepcionalmente, dispensa das exigências levantadas na nota devolutiva, como permitem não só o *caput* do art. 198 da Lei de Registros Públicos, como ainda precedentes deste Conselho.

Isto posto, apesar se se encontrar pelos Tribunais brasileiros decisões bastante obtusas sobre a aplicação do princípio da especialidade subjetiva, em São Paulo o que se vê é uma ponderação desse princípio de forma razoável e justa. Cumpre assinalar que a exigência da qualificação pessoal, à luz do que dispõe o Art. 176, §1º da LRP exigida no título translativo, pode ser suprida, em situações especiais, pela entrega de documentos como RG e CPF no momento do registro. Há casos em que se reconhece inclusive que pela impossibilidade de obtenção desses documentos, como foi o caso acima citado sobre a total impossibilidade de geração de CPF, também se deve flexibilizar.

Com efeito, apesar de se flexibilizar a exigência da qualificação completa das partes no título, o registro deve conter essa qualificação mediante a

apresentação dos documentos pessoais ao cartório de imóvel. No fim, o princípio da especialidade subjetiva continua sendo observado posto que o registrador imobiliário vai qualificar no momento do registro, mediante documentos apresentados pelas partes, ainda que tivesse havido essa ausência no título. Por fim, o que se aduz pelo estudo da aplicação deste princípio pela jurisprudência é que a qualificação subjetiva, ainda que ausente no título translativo, restará sempre presente no fólio imobiliário.

4 NOVAS FUNCIONALIDADES DOS CARTÓRIOS PARA PREVENÇÃO E COMBATE DA CORRUPÇÃO: A RELEVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA NESSE CONTEXTO

Como fora dissertado acima, os cartórios exercem uma relevante função na garantia da segurança jurídica para o Estado, inclusive em sua eficácia horizontal. Importante notar o vínculo institucional dos cartórios com órgãos da Administração Pública no sentido de se garantir essa segurança jurídica e de se preservar a licitude dos processos jurídicos.

De todos os princípios que orientam a atividade registral, é o princípio da especialidade subjetiva que permite a identificação correta dos agentes suspeitos de corrupção e lavagem de dinheiro. Esta identificação facilita o alcance dos órgãos públicos aos investigados, permitindo medidas de cautela para a evasão de patrimônio.

Neste tópico, será a presentado um breve panorama das mais recentes medidas visando ao combate e à prevenção da corrupção. O combate à corrupção conta com a pontual atuação dos cartórios como entes de controle da licitude; pode-se dizer que, a base funcional desse controle é o desenvolvimento de sistemas informatizados, inteligentes e seguros, que interligam os cartórios a diversos órgãos da Administração Pública. A finalidade dessa estrutura de informação rápida e segura é, no que tange ao combate à corrupção, garantir a segurança das informações e consequentemente impedir práticas ilícitas.

No contexto desta *compliance,* a contribuição dos cartórios é fundamental e, pode-se dizer, com segurança, que sem eles o sistema colapsa. Nesse contexto, vale informar os esforços recentes dentro do Ministério da Justiça e Segurança Pública no que tange a esta transmissão de dados. Há duas propostas ministeriais especificamente sobre o tema que valem ser citadas.

Uma dessas propostas, de 2018, visa ao "Aprimoramento do Sistema de Justiça e do Portal das Serventias Extrajudiciais". Segundo disposto pelo Ministério, este aprimoramento tem por objetivo tornar o sistema de Justiça, judicializada e extrajudicializada, mais moderno, efetivo e democrático, com ênfase na garantia do direito ao acesso à Justiça, por meio da integração e aperfeiçoamento das instituições que compõem o sistema e da gestão de políticas públicas que enfoquem formas alternativas de prevenção e resolução de conflitos; apresenta como objetivo o aprimoramento e a promoção da interoperabilidade entre sistemas de processos eletrônicos que levam à modernização da gestão das serventias extrajudiciais[26].

Esta proposta, especialmente no que tange às funcionalidades cartorárias, estabelece, segundo dispõe o Ministério da Justiça, a necessidade de coordenação dos trabalhos de regulamentação do "Sistema de Registro Eletrônico dos Cartórios Extrajudiciais", conforme preceituam os artigos 37 a 45 da Lei 11.977 de 7 de julho de 2009; a instituição e gerenciamento do "Portal das Serventias Extrajudiciais do Brasil"; a implementação do papel de segurança para os registros civis; e, a realização de eventos, estudos e pesquisas com vistas a subsidiar os esforços de aprimoramento do sistema de Justiça[27].

Outra proposta oriunda do Ministério da Justiça e Segurança Pública que deve ser aqui mencionada, é a "Iniciativa: 03KV", que, em complementação à anterior, visa à promoção da interoperabilidade entre sistemas de processos eletrônicos e da modernização da gestão dos registros das serventias extrajudiciais. Vai mais além e prevê, como meta, a instituição e o gerenciamento do "Portal das Serventias Extrajudiciais do Brasil"[28].

Estas duas propostas do Ministério da Justiça e Segurança Pública deixam patente a importância dos cartórios para o combate à corrupção. Vale, todavia, entender como já vem sendo feito esse controle pelos cartórios através de sistemas interligados com órgãos da Administração Pública. Uma das funcionalidades recentes criadas dentro do contexto de controle, é a CNBI – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e a CENSEC – Central Notarial de Serviços Eletrônicos, ambas se alimentam dos dados pessoais e a busca nesses sistemas por pessoa

[26] **Ministério da Justiça e Segurança Pública**. Disponível em: <http://www.fazenda.gov.br/assuntos/prevencao-lavagem-dinheiro/alertas-pld-ft/comunicado-do-gafi-de-fevereiro-de-2019>. Acessado em 16 set. 2019.
[27] *Ibidem.*
[28] *Ibidem.*

certa e determinada só é possível por que os cartórios de Notas e de Registro de Imóveis primam pelo cumprimento da especialidade subjetiva.

4.1 CNIB – CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS E CENSEC – CENTRAL NOTARIAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICOS

Em 2012, a Ministra Eliana Calmon, então Presidente do CNJ, fez publicar o Provimento nº 18, de 28 de agosto de 2012, do CNJ, que criou a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC. A plataforma da CENSEC foi desenvolvida pelo Colégio Notarial do Brasil - CNB, seção São Paulo, e está disponibilizada para todas as serventias notariais do Brasil. Diariamente, esta Central vem sendo alimentada com informações dos atos notariais lavrados por todo o país, como testamentos, escrituras e procurações. Conforme estabelece o Provimento 18/12, em seu Art. 2º, a CENSEC funciona por meio de portal na *internet*, é administrada e gerida pelo CNB, e possui 3 módulos: RCTO, Registro Central de Testamentos *on line*; CESDI, Central de Escrituras de Separação, Divórcios e Inventários; CEP, Central de Escrituras e Procurações para a carga de atas notariais, escrituras e procurações[29].

A CENSEC impõe ao tabelião a obrigação de informar todos os atos de notas lavrados em sua serventia e há campo específico para a inclusão de Identidade e CPF das partes envolvidas no ato notarial. Então, após a lavratura de qualquer ato notarial o mesmo é informado dentro de uma das 3 Centrais e o prazo para realizar a carga é quinzenal (duas vezes por mês o tabelião deve alimentar o sistema com os dados dos atos lavrados naquela quinzena). Esta prática torna público todos os atos lavrados no Brasil com indicação das partes e sua qualificação, RG e CPF. Significa que, por exemplo, em uma tentativa de fraude à execução, o Juiz pode, através de consulta a CENSEC, conhecer todos os atos notariais envolvendo o executado. Se, por exemplo, houver uma escritura de inventário na qual o executado seja beneficiário, e não a tenha levado a registro para fugir de uma penhora na propriedade, o juiz, através desta consulta, poderá determinar seu registro imobiliário e a penhora dos bens. O mesmo vale para as muitas escrituras e procurações que não são levadas a registro para fraudar direitos de terceiros. E isto

[29] Provimento 18, de 28 de agosto de 2012, CNJ.

só é possível porque o sistema indexa o RG e o CPF dos envolvidos no ato, estabelecendo uma certeza quanto à localização de pessoas.

Desta forma, a CENSEC representa uma fonte relevante para a localização de atos notariais que ensejem transferências de direitos e, portanto, um instrumento implacável para o combate à corrupção, na medida em que localiza todos os atos notariais envolvendo investigados e executados de forma segura e certa, excluindo homônimos pela indexação de RG e CPF.

Quanto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, foi desenvolvida pela ARISP[30] e pelo IRIB[31], e visa a manter um cadastro de ordens judiciais e administrativas sobre indisponibilidade de bens imóveis por todo o país.

A CNIB é um sistema de alta disponibilidade criado e regulamentado pelo Provimento nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, e se destina a integrar todas as indisponibilidades de bens imóveis decretadas por magistrados e por autoridades administrativas em todo território nacional[32].

A ARISP é a responsável por hospedar o sistema em seus servidores exclusivos e disponibilizá-lo à consulta. O funcionamento da Central é de responsabilidade da Associação e está disponível por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados - Central ARISP, sob contínuo acompanhamento, controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça dos Estados e pelos Juízes Corregedores Permanentes.

Os magistrados e as autoridades administrativas autorizadas pelo Provimento 39/2014, inserem a ordem de indisponibilidade e o sistema comunica aos Registradores de Imóveis esta ordem. O Cartório de Registro de Imóveis recebe a ordem e, imediatamente, procura bens em nome da pessoa e, encontrando bens, efetua a averbação da indisponibilidade no livro n°5 de sua serventia ou em banco de dados próprio (Art. 247, Lei 6.015/73), sempre indexando a indisponibilidade pelo número do CPF - Cadastro de Pessoas Físicas, ou do CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica. Logo após ter efetuado a averbação na matrícula, o Registrador de imóveis comunica na Central de Indisponibilidade de Bens a matrícula encontrada para possibilitar o conhecimento pelos órgãos que incluíram a indisponibilidade.

[30] Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo.
[31] Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.
[32] **CNIB – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens.** Disponível em: <https://www.indisponibilidade.org.br/autenticacao/>. Acessado em 23 mar. 2020.

Nos cartórios de Notas, os tabeliães antes de lavrar escrituras relativas a imóveis devem extrair na CNIB uma Certidão de Indisponibilidade de todas as partes envolvidas na transação. A presença de anotação de indisponibilidade no sistema não impede a lavratura do ato notarial, apenas obriga o notário a sua expressa menção no mesmo com indicação do código *hash* da consulta.[33]

Em suma, a CNIB é uma central que contém todas as ordens de indisponibilidade de bens determinadas em todo território brasileiro por magistrados e autoridades administrativas autorizadas pelo Provimento 39/2014, do CNJ. A CNIB confere publicidade e permite oportunamente a penhora destes bens declarados indisponíveis para satisfação de créditos.

Desta forma, esta *compliance* somente funciona porque há certeza na identificação dos sujeitos. A obrigação da qualificação pessoal também alcança os notários na lavratura de seus atos; mas, é no registro de imóveis que estes atos notarias registráveis são analisados e cuja fiscalização pode impedir o registro do mesmo caso não esteja sob o estrito viés legal em observância do princípio da especialidade subjetiva.

Em tópico anterior, foram expostos casos concretos os quais tiveram o crivo do Oficial imobiliário como meio de controle da Lei. Demonstrou-se o rigor nos Registros de Imóveis sobre a observância do princípio da especialidade subjetiva que, apesar de ter sido flexibilizada em alguns casos concretos, não afastou a necessidade de qualificação subjetiva no momento do registro, ainda que não houvesse essa qualificação em ato notarial anterior.

4.2 COLABORAÇÃO DOS CARTÓRIOS PARA A PREVENÇÃO E O COMBATE À CORRUPÇÃO

Durante o XXIV Congresso Notarial Brasileiro, ocorrido entre os dias 29 de agosto e 1º de setembro de 2019, em Salvador, o tema do combate à corrupção foi discutido entre as autoridades notariais e registrais, mas também contou com a presença do Presidente da UIF – Unidade de Inteligência Financeira, o Dr. Ricardo

[33] A CNIB é regulamentada por normas nacionais, Provimento CNJ 39/2014; Provimento CGJ N.º 47/2016; Minuta do Termo de Cooperação - Acesso a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, ao sistema de Penhora *Online*, e intercâmbio de informações por meios eletrônicos; e, Termo de Acordo de Cooperação Técnica nº 84/2010 - CNJ; e, pelas normas regulamentadoras estaduais. No caso de São Paulo, podem ser citados o Provimento CGJ/SP nº13/2012; o Provimento CGJ/SP nº 37/2013 Subseção XV; e o Comunicado CGJ/SP nº 614/2012.

Liáo que palestrou sobre as metas da UIF e ressaltou a importância dos cartórios no combate à corrupção[34]. Neste Congresso, ainda foi anunciada a publicação pelo CNJ de Provimento 88 que visa a estabelecer mais uma obrigação para os cartórios. Segundo o Juiz Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça, Dr. Jorsenildo Dourado, este Provimento, publicado 2019, determina a obrigação de compartilhamento de dados diretamente a UIF, a exemplo do que já acontece em países como a Espanha, onde o notariado é o segundo maior ente de fornecimento de informações financeiras depois das instituições bancárias. Segundo o Juiz, que representa o CNJ na Estratégia Nacional de Combate à Corrupção e Lavagem de Dinheiro - ENCCLA[35]: "As pessoas se utilizam dos serviços notariais e registrais para dar uma aura de legalidade a possíveis atos ilícitos".

Mais do que acrescentar os cartórios aos esforços de combate à corrupção e à lavagem de dinheiro, o Juiz Auxiliar afirmou que o Provimento atenderá à Recomendação feita em 2010 pelo Grupo de Ação Financeira contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo - GAFI, segundo a qual a não-inclusão dos cartórios às iniciativas anticorrupção poderá implicar a exclusão do Brasil do GAFI, afetando a imagem diplomática do Brasil, já que o GAFI é um importante organismo internacional de combate à corrupção.[36]

---

[34] **Infomoney.** Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/negocios/noticias-corporativas/noticia/9064115/presidente-da-uif-o-novo-coaf-e-um-dos-palestrantes-do-xxiv-congresso-notarial-brasileiro>. Acessado em 16 set. 2019.

[35] O juiz auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça, Jorsenildo Dourado do Nascimento afirmou que, na segunda quinzena de setembro, deve ser publicada normativa que **inclui o notariado brasileiro no combate à corrupção e à lavagem de dinheiro.** O anúncio foi feito durante palestra realizada na sexta-feira (30/08), durante **o XXIV Congresso Notarial Brasileiro**, na Praia do Forte, na Bahia. **Infomoney**. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/negocios/noticias-corporativas/noticia/9064115/presidente-da-uif-o-novo-coaf-e-um-dos-palestrantes-do-xxiv-congresso-notarial-brasileiro>. Acessado em 16 set. 2019.

[36] "O Grupo de Ação Financeira contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo (GAFI/FATF) é uma organização intergovernamental cujo propósito é desenvolver e promover políticas nacionais e internacionais de combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo. Periodicamente, o GAFI realiza avaliação dos países membros acerca da implementação de medidas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo. Criado em 1989, o GAFI é um organismo elaborador de políticas que atua visando a gerar a vontade política necessária para realizar reformas legislativas e regulatórias nessas áreas. Para cumprir este objetivo, o GAFI publicou as suas Recomendações. As 40 Recomendações do GAFI constituem-se como um guia para que os países adotem padrões de setembro de e promovam a efetiva implementação de medidas legais, regulatórias e operacionais para combater a lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e o financiamento da proliferação, além de outras ameaças à integridade do sistema financeiro relacionadas a esses crimes. Hoje, esses padrões são adotados por mais de 180 países". BRASIL**.** Ministério da Economia e Fazenda. **Comunicado do GAFI de fevereiro de 2019.** Disponível em: http://www.fazenda.gov.br/assuntos/prevencao-lavagem-dinheiro/alertas-pld-ft/comunicado-do-gafi-de-fevereiro-de-2019. Acessado em 16 mar. 2020.

O Provimento 88, do CNJ, cria um sofisticado *compliance* entre cartórios e órgãos públicos, determinando a obrigação dos cartórios junto às redes de instituições que combatem a corrupção, a lavagem de dinheiro e o financiamento do terrorismo. Determina o Provimento 88 que todas as operações registradas em cartório que levantarem suspeitas de lavagem de dinheiro ou financiamento do terrorismo sejam comunicadas à Unidade de Inteligência Financeira (UIF), novo nome do antigo COAF. A suspeita deverá ser informada até o dia útil seguinte ao ato praticado. As novas obrigações funcionais dos cartórios entraram em vigor em 2020, e alcançarão tabeliães e oficiais de registro, sejam eles interventores, interinos e até autoridades com atribuição notarial e registral em consulados brasileiros no exterior. O provimento contempla todos os atos e operações realizados em cartórios, como compras e vendas de bens.

De acordo com o Provimento, cabe a tabeliães e registradores a responsabilidade de avaliar a suspeição dessas operações, como por exemplo, valores envolvidos, forma da realização das operações, finalidade e complexidade dos negócios, assim como os instrumentos utilizados nas transações, que a partir de 2020 deverão merecer a atenção dos Oficiais de Registro e Notários. Não se trata de ato meramente discricionário. É um dever do cartório a comunicação se existirem tais situações.

Importante salientar que o Provimento 88 regulamenta parte da Lei da Lavagem de Dinheiro, Lei nº 9.613/98, e está em consonância com as ações previstas para 2019 pelos órgãos públicos que integram a Estratégia Nacional de Combate à Corrupção e à Lavagem de Dinheiro (ENCCLA). A rede articula os esforços de órgãos dos três Poderes, das esferas federal, estadual e municipal no combate a essas atividades criminosas e os cartórios serão, sem dúvida, um relevante colaborador, pois, os negócios jurídicos que encobrem lavagem de dinheiro perpassam necessariamente pelo crivo da pseudo legalidade fornecida pelos cartórios.

O Provimento 88 ratifica o que vem sendo afirmado nesse artigo: os cartórios são hoje uma fonte de informação sem a qual o governo não consegue debelar a corrupção no país. A importância da função cartorária cresce a cada dia, sobretudo, porque transforma o Oficial de cartório em um agente colaborador para as políticas públicas de prevenção e combate à corrupção e o único que, por sua formação jurídica e *accountability*, pode exercer esta tarefa.

4.2.1 ESPECIALIDADE SUBJETIVA REGISTRAL COMO FONTE DE INFORMAÇÃO

Como foi visto em tópico anterior, a atividade extrajudicial como um todo e a registral especificamente, é orientada por princípios específicos. Foram analisados alguns princípios que regem a atividade registral imobiliária cuja ênfase recai sobre o princípio da especialidade subjetiva. Não se quer afirmar que este princípio seja mais importante do que os demais; mas, tão somente, que se presta como fonte de consulta dos diversos órgãos públicos para controle de suas atividades. Pode-se afirmar, sem exagero, que se não fosse o rigor dos Oficiais no cumprimento do princípio da especialidade subjetiva, não seria possível o sucesso dessa *compliance.*

Neste sentido, são os Oficiais de registro imobiliário que, na prática do dia a dia de sua atividade de balcão, cumprem com essa exigência, qual seja, a de se exigir o cumprimento do Art. 176, §1º da LRP. Desta forma, o fólio real se torna um repositório de titularidades cuja identidade, seja, pessoa física ou jurídica, se forma com precisão. Não apenas registro translativo de direitos de propriedade, mas qualquer ato registrável ou averbável deve ser feito com observância estrita à qualificação pessoal do Art. 176, da LRP.

4.2.2 EVOLUÇÃO DA QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA PELA BLOCKCHAIN

Foi noticiado no site do IRB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, em 01/12/2017, a participação do Pesquisador de Novas Tecnologias do IRIB e Registrador de Imóveis em Juquiá, São Paulo, Dr. Caleb Matheus Ribeiro de Miranda, no evento *Blockchain Expo North America*, em Santa Clara, Califórnia. Isso demonstra a inserção do seleto grupo de Registradores de SP em tema de ponta no mundo. Conforme descreve a matéria do IRB, o objetivo deste Congresso foi discutir o tema da identificação de pessoas pela *Blockchain.* Em geral, a identificação de indivíduos no mundo físico se faz por documentos impressos, ressalvadas algumas exceções relativas a documentos que são armazenados em bases de dados

remotas e conferidos pelo agente verificador quando necessário. É o caso do CPF e, recentemente, da CNH digital.[37]

Considerando-se que a multiplicidade de documentos físicos relativos a uma mesma pessoa torna inconveniente a sua posse física a todo momento; que, certos documentos têm limitação temporal de validade; a *Blockchain* propõe uma solução segura para a autenticidade dos documentos pessoais e a facilitação de seu acesso em qualquer lugar e hora.

A *Blockchain* pode ser definida como um repositório digital de dados pessoais, cuja verificação é feita no momento do acesso pelo titular desses dados. O gerenciamento de identificação *online* pela *Blockchain* seria por meio de um *token*, físico ou digital, contendo todas as informações relativas a certo indivíduo. Essas informações seriam possuídas em forma digital somente pela própria pessoa a quem se referem, e, realizada sua conferência por um agente com fé pública, seriam lançadas as *hashes* correspondentes na *Blockchain.*

A *Blockchain* apresenta uma evolução na forma de identificação da pessoa, física ou jurídica, na medida em que dispensa o documento físico que está sujeito a extravio, a perda de validade, e a falsificações. No momento em que fosse necessária a utilização de dados específicos do indivíduo, ele simplesmente apresentaria os dados ao agente verificador (Cartório, Banco ou Governo) e este, em seguida, conferiria as *hashes* lançadas na Blockchain, confirmando a autenticidade das informações prestadas. Propõe o registrador Dr. Caleb que:

> A ausência de um repositório central de dados, e a existência de um repositório distribuído de *hashes*, tem, ao mesmo tempo, a vantagem de assegurar a privacidade dos dados – que não chegam a ser enviados ao servidor – e de permitir a verificação imediata dos dados apresentados. Unidas essas vantagens à fé pública registral e notarial, será possível criar um sistema eficiente de identificação pessoal que resguarde a privacidade dos dados, ao mesmo tempo em que permite o seu compartilhamento parcial (granularidade) e fácil verificação da autenticidade[38].

5 COOPERAÇÃO INTERNACIONAL PARA O COMBATE À CORRUPÇÃO

[37]MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de. **Blockchain: identidade digital.** Disponível em: https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/Blockchain%20-%20identidade%20digital. Acessado em 14 mar. 2020.
[38] *Id. Ibid.*.

Como vem sendo sustentado neste trabalho até agora, o princípio da especialidade subjetiva é a mola mestra para dar eficácia às políticas de combate e prevenção contra a corrupção na medida em que oferta aos órgãos públicos por meio de sistemas integrados a correta identificação das pessoas, sejam físicas ou jurídicas, alvos de operações.

Nesse contexto, sabe-se que uma das práticas para ocultar o produto da corrupção é a lavagem de dinheiro e o depósito financeiro em paraísos fiscais. Existe um fluxo financeiro transnacional que é controlado pelos países internamente através de políticas púbicas voltadas para controlar essas práticas. No entanto, por se tratar de migração financeira transnacional, e por que nem todos os países controlam forma satisfatória esse fluxo, existem esforços internacionais liderados pelas Nações Unidas – ONU, para tentar regulamentar essas atividades com vistas sobretudo a combater a corrupção.

A ONU foi criada em 1945, e é formada por quase todos os países do mundo. A ONU possui hoje 193 Países-membros, sendo 51 destes países fundadores, incluindo-se entre eles o Brasil. A ONU possui ainda várias organizações que são criadas para atender a áreas específicas de interesse da comunidade internacional, como a UNICEF, OIT, OMS etc. São organizações temáticas e sua criação desta forma, por temas, facilita a discussão e a adoção de medidas específicas. A ONU é composta por um Plenário onde todos os países membros tem direito a um voto de valor igualitário; este Plenário aprova as Conferências no âmbito da ONU.

Sobre o tema da corrupção, deve-se mencionar a Convenção da ONU contra o Crime Organizado Transnacional, que entrou em vigor no Brasil através do Decreto 5015/2004. Valendo lembrar que os tratados internacionais, *lato sensu*, são assinados pelo Brasil, depois aprovados pelo Congresso Nacional e posteriormente ratificados e promulgados, em um só ato, através de Decreto do Presidente da República[39]. Apenas após a publicação do Decreto Presidencial pode-se falar em obrigatoriedade na ordem interna[40]. Muita confusão se faz pelo fato de a aprovação do tratado pelo Congresso Nacional se fazer através de um Decreto do Legislativo e

[39] ARIOSI, Mariangela. "O iter procedimental da recepção dos tratados internacionais no ordenamento jurídico brasileiro". **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 9, n. 498, 17 nov. 2004. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/5943>. Acessado em: 18 fev. 2020.
[40] *Id. Ibid.*.

a Ratificação e Promulgação através do Decreto Presidencial, sendo este último o único que tem o condão de dar eficácia interna às disposições contidas no Tratado Internacional já aprovado. Desta forma, a mencionada Convenção já está em vigor internamente desde 2004 com a publicação do Decreto Presidencial.

Em 2011, ocorreu a 6ª Conferência dos países membros que assinaram a Convenção das Nações Unidas Contra a Corrupção, na Rússia, que aprovou uma Resolução apresentada pelo Brasil sobre o uso de procedimentos não criminais, civis e administrativos, no combate à corrupção. A Resolução, apresentada pelo Brasil e aceita pelos demais países, representa a principal contribuição brasileira à instância decisória máxima da ONU contra a corrupção. Desde 2011, Ministério das Relações Exteriores (MRE), Ministério da Justiça (MJ), Controladoria-Geral da União (CGU), Advocacia-Geral da União (AGU) e o Ministério Público Federal (MPF) já vinham realizando trabalhos junto a ONU para convencer a comunidade internacional da necessidade de se avançar no uso de políticas públicas eficientes para o combate à corrupção. Conforme expõe o site da ENCCLA – Estratégia Nacional de Combate à Corrupção e à Lavagem de Dinheiro:

> O Brasil tem empreendido esforços para ampliar a cooperação internacional, com o objetivo de criar um ambiente favorável entre as autoridades empenhadas no combate à corrupção, tendo a aprovação de sua Resolução pelos membros da Convenção marcado essa liderança. Na prática, a resolução abre caminho para que pedidos de cooperação internacional elaborados por instituições brasileiras, como AGU, CGU e o Ministério Público, na condução desses processos, possam ser atendidos por outros países. A resolução também melhora as condições em que o Brasil pode ajuizar ações civis diretamente em tribunais estrangeiros, com o objetivo de recuperar ativos decorrentes de corrupção.[41]

Como já foi mencionado neste trabalho, a ENCCLA foi criada em 2003, e é a principal rede de articulação para o arranjo e discussões em conjunto com uma diversidade de órgãos dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário das esferas federal e estadual e, em alguns casos, municipal, bem como do Ministério Público de diferentes esferas, e para a formulação de políticas públicas voltadas ao combate àqueles crimes. É no âmbito da ENCCLA que são formuladas as políticas públicas de combate à corrupção no seu aspecto mais amplo e é dentro de sua estrutura que

[41] Assessoria de Comunicação do Ministério da Justiça e Segurança Pública. **ENCCLA é apresentada aos países que compõem G-20.** Disponível em: <http://enccla.camara.leg.br/noticias/mjsp-apresenta-ao-g-20-estrategia-nacional-de-combate-a-corrupcao-e-a-lavagem-de-dinheiro>. Acessado em 18 mar. 2020.

se faz uma conexão entre os conteúdos das Convenções da ONU contra corrupção com essas políticas públicas.

Com efeito, o Brasil não só vem sendo signatário de Convenções internacionais de combate à corrupção, mas tem desenvolvido internamente uma estrutura de gestão para políticas públicas internas colocando em prática as diretrizes internacionais.

Recentemente, o G-20 (organização internacional composta pelas 20 maiores economias do mundo), em reunião ocorrida no Brasil, foi apresentado ao seu Grupo de Trabalho Anticorrupção, os resultados da experiência brasileira da ENCCLA no combate à corrupção no país, com excelente repercussão internacional. Prova desse reconhecimento, foi o pedido da Itália para participar da plenária anual da ENCCLA de 2019, visando ao seu interesse em se inspirar no modelo de combate à corrupção e à lavagem adotado pelo Brasil.

Frisa Garutti Moreira.[42]

> De fato, a forma de atuação da ENCCLA tem despertado a atenção de países e organismos internacionais. Em dezembro, a COSP (Conferência dos Estados Parte signatários da Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, a UNCAC) pediu informações. O Timor Leste também solicitou, este ano, dados sobre como é o funcionamento da estratégia brasileira.

A delegação brasileira contou com representantes do DRCI/MJSP, Polícia Federal, Controladoria Geral da União, Advocacia Geral da União e Ministério das Relações Exteriores. O Brasil foi convidado para participar do evento, que também teve debates sobre promoção da integridade no uso de tecnologias de informação e comunicação, além de privatização e parcerias público privadas.

6 CONCLUSÃO

Como se tentou demonstrar neste artigo, os cartórios estão se tornando um pilar estrutural para as políticas públicas no combate à corrupção no Brasil. O desenvolvimento recente de sistemas integrados visando à transmissão de dados pelos cartórios aos órgãos públicos decorre de uma política pública direcionada ao combate e à erradicação da corrupção no Brasil.

[42] Ibidem.

Neste trabalho, foram citados alguns dos mais importantes sistemas de dados gerados e alimentados dinamicamente pelos cartórios e seu compartilhamento com diversos órgãos da Administração Pública. O sistema de compartilhamento de informações já é dinâmico e operacional, no entanto, há muito que se fazer para agregar a adesão de alguns cartórios a estes sistemas. A falha está na inobservância do dever legal dos titulares de cumprir com as exigências de alimentação dos dados. Neste marco, é fundamental se desenvolver políticas públicas de controle e fiscalização sobre os titulares de cartórios por todo o Brasil, sobretudo diante das novas obrigações provenientes do Provimento 88.

O recorte deste trabalho defende a tese sobre a qual a efetividade dessa *compliance* só é possível porque nos cartórios se faz um controle rigoroso sobre a identificação pessoal, seja pessoa física ou jurídica. Muito se falou sobre a aplicação do Art. 176, §1º, da LRP, que é a fonte positiva que gera a obrigação aos titulares de cartório de identificar a pessoa mediante RG e CPF, ou CNPJ, conforme o caso. Ainda se demonstrou, com a colação de alguns julgados recentes, que a melhor orientação nesse sentido é a ponderação e a razoabilidade diante do caso concreto. Foram analisados alguns casos concretos nos quais se flexibilizou o princípio da especialidade subjetiva, porém restou assentado que, mesmo diante dessa relativização, os registros imobiliários ainda exigem essa qualificação para o registro, embora não houvesse esse rigor na lavratura do ato translativo, seja porque não era exigido à época, seja por outra razão qualquer.

Todos os sistemas operados pelos cartórios condicionam os titulares à inserção da qualificação pessoal. Restou provado que o princípio da especialidade subjetiva é essencial para a funcionalidade da máquina controladora da corrupção e que é no registro de imóveis que essa inserção é fiscalizada e cumprida em última instância, tornando o folio real uma fonte segura para consulta e localização de bens e pessoas. Porém, ainda há muito o que se fazer para que essa prática seja uma realidade pelo Brasil. São Paulo tem sido um exemplo de boas práticas cartorárias, porém essa não é a realidade em outros Estados da Federação. De nada adianta, ou muito pouco vale, estabelecer um sistema extremamente sofisticado de compartilhamento de informações, como de fato já existe, se o operador desse sistema, no caso o titular do cartório, que tem o dever funcional de alimentá-lo, não adere fielmente as suas prescrições legais.

Vale lembrar que em 2015, já se falava sobre a importância dos cartórios para o combate à corrupção, cuja temática foi debatida no XX Congresso de Direito Notarial e objeto de Enunciado: "Enunciado 3. Os notários devem fornecer as informações para a CENSEC, nos termos do Provimento 18/2012 do CNJ, com a finalidade de contribuir com a prevenção da lavagem de dinheiro e da corrupção."[43].

Desta forma, resta provado que a finalidade máxima da CENSEC é prevenir e combater a corrupção na medida em que fornece a publicidade de todos os atos notariais produzidos em território nacional, como escrituras, procurações, testamentos etc., ao operador, inserindo a qualificação das partes para acesso público. Como a CENSEC é uma Central que depende de acesso à *internet,* de conhecimentos de navegação e de *expertise* na operabilidade no sistema, muitos titulares de cartório ainda descumprem com este dever funcional. O Tabelião e doutrinador Paulo Gaiger[44], faz um importante alerta sobre este cenário de descumprimento junto a CENSEC: "Concluo pessimista. O copo está meio vazio. Constato que muitos dos mais novos colegas recém-concursados, têm dificuldade em agir profissionalmente com os meios eletrônicos."[45]

Importante ressaltar neste contexto, a recente iniciativa dos órgãos representativos de classe como SINOREG[46], ARPEN[47], IRIB[48], ANOREG[49] e outros, que foi o desenvolvimento do projeto "Caravana da Proteção" dentro da qual está em pauta uma campanha publicitária que visa a tornar pública a atividade cartorária e a promover a sua valorização. Vale colacionar o mote desta campanha: "A campanha *Cartórios. Quem Protege Você*, maior ação de comunicação da história da atividade extrajudicial paulista, percorrerá regiões do Estado de São Paulo para capacitar equipes de atendimento"[50].

Após uma brevíssima resenha, apresentada neste trabalho, acerca das funções cartorárias, sobretudo no cumprimento ao princípio da especialidade

---

[43] **Jornal do Notariado**. Colégio Notarial do Brasil/Seção São Paulo. Ano XVII. Nº 169, set/out. 2015, p.37.
[44] Paulo Roberto Gaiger Ferreira é Tabelião de Notas do 26º Ofício da Capital, SP, e membro da Comissão de Qualidade do CNB/SP, além de sua relevante atuação como autor de obras especializadas em Direito Notarial.
[45] Id., Ibidem, p.47.
[46] Sindicato dos Notários e Registradores.
[47] Associação dos Registradores de Pessoas Naturais.
[48] Associação dos Registradores Imobiliários.
[49] Associação dos Notários e Registradores.
[50]ANOREGSP. **Cartórios: quem protege você?.** Disponível em: <https://www.anoregsp.org.br/cartorioprotege/>. Acessado em 24 mar. 2020.

subjetiva, e sua atual relevância para o combate à corrupção, mormente a partir de 2020, o Brasil se coloca ao lado das grandes nações como um garantidor de políticas públicas eficazes no combate à corrupção. Também, foi dedicado um tópico à tecnologia do *Blockchain*. A especialização subjetiva caminha para esse sistema de identificação e já existem esforços da classe no sentido de se entender as funcionalidades desse novo tipo de identificação da pessoa natural. O trânsito de informações das pessoas naturais no RCPN como fonte para o registro imobiliário sofrerá grande impacto com a implantação do *Blockchain*, seja por sua praticidade, por sua celeridade e mormente por sua segurança. Como foi dissertado neste artigo sobre o *Blockchain*, ainda há muito o que se estudar e se desenvolver nesse sentido e os cartórios já estão atentos a esta tendência. Cumpre assinalar que a Receita Federal do Brasil - RFB já está implantando o uso da tecnologia de *Blockchain* para compartilhar dados do Cadastro de Pessoa Física (CPF) com outras entidades governamentais. Segundo a RFB, existem atualmente mais de 800 convênios de troca de informações firmados entre ela e outras entidades[51].

Vale ainda trazer a recente Portaria do Município de São Paulo sobre o tema na qual considera o uso da tecnologia *Blochchain* como a melhor opção para combater a corrupção. A Portaria Nº 28/2020/CGM-G, publicada no dia 20 de fevereiro de 2020, prevê a liberação de funcionários públicos do município de São Paulo para participarem de diferentes ações da ENCCLA. A primeira ação mencionada pela Portaria diz respeito ao aprimoramento dos mecanismos de compartilhamento de informações entre órgãos administrativos de fiscalização e controle. Segundo o teor da Portaria, o principal objetivo é preservar a segurança jurídica ao aumentar a efetividade dos métodos de persecução criminal e improbidade administrativa com o uso da tecnologia *Blockchain*.

Com efeito, o trânsito de informações e seu compartilhamento com o Poder Público tem seu potencial de eficácia baseado no comprometimento dos Oficiais sobre o fiel cumprimento das novas diretrizes. A cada dia surge uma nova função social e política dos cartórios colocando-os como entes hodiernos às novas diretrizes governamentais. Essencial divulgar que os cartórios não são há muito tempo feudos hereditários nem são um balcão de burocracias obsoletas, ao contrário, os cartórios

[51] AUTRAN, Felipe. **Receita Federal vai usar blockchain para compartilhar base de dados de CPF. TEC Mundo.** Disponível em: <https://www.tecmundo.com.br/mercado/136425-receita-federal-usar-blockchain-compartilhar-base-dados-cpf.htm>. Acessado em 19 fev. 2020.

se renovaram e são hoje uma entidade social e política sem a qual o Estado e o cidadão não mais se sustentam: são pilares da democracia moderna.

REFERÊNCIAS

ANOREG/SP. **Cartórios: quem protege você?.** Disponível em: <https://www.anoregsp.org.br/cartorioprotege/>. Visualizado em 24 mar. 2020.

_____. **Cartórios com você.** Edição 8 . Ano 2 – maio a jul. de 2017. Disponível em: <https://anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2017/11/CartoriosComVoce-8.pdf>. Visualizado em: 23 mar. 2020.

ARIOSI, Mariangela. ***Conflitos entre Tratados Internacionais e Leis Internas****. Rio de Janeiro: Ed. Reno*var, 2000.

_____. O iter procedimental da recepção dos tratados internacionais no ordenamento jurídico brasileiro. *In:* **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 9, n. 498, 17 nov. 2004. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/5943>. Visualizado em: 18 fev. 2020.

AUTRAN, Felipe. **Receita Federal vai usar blockchain para compartilhar base de dados de CPF. TEC Mundo.** Disponível em: <https://www.tecmundo.com.br/mercado/136425-receita-federal-usar-blockchain-compartilhar-base-dados-cpf.htm>. Visualizado em 19 fev. 2020.

BALBINO FILHO, Nicolau**. Direito Imobiliário Registral**. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial.** Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo.** 18 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Cartórios serão integrados ao combate à corrupção e lavagem de dinheiro**. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/cartorios-serao-integrados-ao-combate-a-corrupcao-e-lavagem-de-dinheiro/>. Visualizado em 26 mar. 2020.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL – IRIB. **TJMG**: Compra e venda – escritura pública. Vendedores – qualificação pessoal – ausência. Especialidade Subjetiva. IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/tjmg-compra-e-venda-escritura-p-uacute-blica-vendedores-qualifica-ccedil-atilde-o-pessoal-aus-ecirc-ncia-especialidade-subjetiva>. Visualizado em 19 fev. 2020.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 18 ed. São Paulo: Atlas, 2005.

DIÁRIO DO PODER. **Lobby dos cartórios 'inspira' 56 projetos de lei no Congresso Nacional**: projetos aumentam privilégios e o faturamento da 'indústria da

desconfiança. Disponível em: <https://diariodopoder.com.br/lobby-dos-cartorios-inspira-56-projetos-de-lei-2/>. Visualizado em 25 mar. 2020.

FÁZZIO JÚNIOR, WALDO. **Corrupção no poder público**: peculato, concussão, corrupção passiva e prevaricação. São Paulo: Atlas, 2002.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. A corrupção como fenômeno social e político. *In:* **Revista de Direito Administrativo,** Rio de Janeiro, n. 185, jul./set. 1991.

GALIANI, Luiz Antônio. Dos princípios basilares do fólio real. *In:* **Revista Jurídica**, n°. 212, jun/95. Porto Alegre: Síntese, 1995.

MAGRO, Maíra; BASILE, Juliano. **Direito à felicidade.** Valor, edição 23/3/2012. Disponível em: <https://www.osconstitucionalistas.com.br/direito-a-felicidade>. Visualizado em: 12 fev. 2020.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro.** 27ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 15ª ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA E FAZENDA. **Comunicado do GAFI de fevereiro de 2019.** Disponível em: <http://www.fazenda.gov.br/assuntos/prevencao-lavagem-dinheiro/alertas-pld-ft/comunicado-do-gafi-de-fevereiro-de-2019>. Visualizado em: 16 mar. 2020.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA. **ENCCLA é apresentada aos países que compõem G-20.** Disponível em: <http://enccla.camara.leg.br/noticias/mjsp-apresenta-ao-g-20-estrategia-nacional-de-combate-a-corrupcao-e-a-lavagem-de-dinheiro>. Visualizado em 18 mar. 2020.

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de. **Blockchain:** identidade digital. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/Blockchain%20-%20identidade%20digital>. Visualizado em: 14 mar. 2020.

MUKAI, Toshio. **Direito Administrativo sistematizado**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

SILVA, João Teodoro da. **Serventias Judiciais e Extrajudiciais.** Belo Horizonte: Serjus, 1999.

SIRC – Sistema nacional de Informações do registro Civil. Disponível em: <http://www.sirc.gov.br/>. Visualizado em: 24 mar. 2020.

TERRA NOTÍCIAS. Redação. **Presidente da UIF, o novo COAF, é um dos palestrantes do XXIV Congresso Notarial Brasileiro**. Disponível em: <https://www.terra.com.br/noticias/dino/presidente-da-uif-o-novo-coaf-e-um-dos-palestrantes-do-xxiv-congresso-notarial-brasileiro,a3d4b73fcb65fce9ee274fb3039649f0vti0af0x.html>. Visualizado em: 26 mar. 2020.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**.** *In:* **Revista Eletrônica de Jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo**. Volume 23, Ano 4, set. out. de 2017. Disponível em: <http://www.tjsp.jus.br/Download/Biblioteca/Revistas/Revista23/e-JTJ-Vol23.pdf>. Visualizado em 19 fev.2020.