

São Paulo, sexta-feira, 29 de novembro de 2002

A hora de renovar os cartórios

Luís Nassif

Um dos "custos-Brasil" mais daninhos é o do registro em cartórios, particularmente os cartórios de imóveis. Graças a distorções sucessivas na legislação e a um lobby particularmente poderoso, os cartórios de imóveis se tornaram verdadeiros sócios de todas as transações imobiliárias, ganhando percentuais do valor do imóvel em cima de cada registro.

O lobby dos cartórios foi particularmente agressivo na Constituinte. Um grupo pretendia a privatização; outro, que permanecesse público. Parlamentares, com o deputado federal José Genoíno à frente, propunham um modelo de regulação tipo farmácia. Pode-se abrir cartório à vontade, mas com a atividade sendo regulada por um conselho federal -é assim nos Estados Unidos. O cliente registraria o imóvel onde quisesse, pulverizando, mas com uma fiscalização severa. O registro não seria obrigatório. O cliente que quisesse mais segurança pagaria por ele.

Propostas como essa têm esbarrado em um dos mais influentes lobbies que atuam no Congresso. A Constituição de 1988, por meio do artigo 236, redefiniu os cartórios como "serviços públicos exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público, acessíveis mediante concurso público de provas e títulos" e sujeitos a duas leis complementares: uma regulamentando as atividades, disciplinando as responsabilidades e definindo a fiscalização pelo Judiciário; e a outra para estabelecer normas gerais para fixação dos preços, que têm denominação peculiar: emolumentos.

Já em 1989, o senador Mauro Benevides, dono de cartório e presidente do Senado, se antecipou e propôs a criação de um conselho da categoria. Aos conselhos -e não ao Estado- caberia elaborar e fixar tabelas de preços, que seriam proporcionais aos valores dos negócios registrados.

Finalmente, propunha-se que eles, e não o Poder Público, realizariam os concursos de provas e títulos para ingresso ou remoção na atividade. Um verdadeiro "trem da alegria".

Apesar desses absurdos, já aprovado no Senado, o projeto passou na Comissão de Constituição e Justiça da Câmara dos Deputados, em maio de 1992. Houve enorme reação de prefeitos, vereadores, construtores, imprensa e juristas. Ao ir a plenário, o projeto foi retirado de pauta, e o deputado federal Nelson Jobim foi nomeado novo relator.

Jobim acabou recuperando o projeto do Ministério da Justiça, resultando daí a lei 8.935, de 18/ 11/94, deixando para outra lei a questão das normas gerais para cobrança de emolumentos. Na época, me coloquei firmemente contra as vantagens dos cartórios, especialmente no item que pretendia perpetuar as concessões. A posição me valeu a animosidade dos donos de cartório.

Em 1998, por meio da lei 4.653, o Ministério da Justiça definiu normas gerais para fixação de emolumentos, mas sem nenhum mecanismo que ajudasse as Assembleias Legislativas a enfrentar resistências de cartórios. O assunto foi parar no Palácio do Planalto, que enfrentou um lobby pesadíssimo dos donos de cartório.

O levantamento atual mostra o seguinte:

- 1) "Emolumentos devem corresponder aos custos." Essa regra até hoje não foi cumprida, e quatro leis novas a ignoraram, no Acre, Espírito Santo, Mato Grosso e Tocantins.
- 2) "É vedado cobrar emolumentos mediante porcentagem sobre o valor do negócio levado a cartório." É driblado em 17 Estados, onde substituíram seis por meia dúzia. Por exemplo, R\$ 10,00 por R\$ 1.000,00 onde cobravam 1%.
- 3) "É vedado utilizar valor de imóvel como base de cálculo de emolumentos." A regra foi substituída por algo como "é obrigatório... e, quanto maior, melhor", que o presidente da República vetou.
- 4) "É vedado instituir adicionais sobre emolumentos." Ganhou o aditivo "exceto para um certo fundo de interesse dos cartórios", e por isso também foi vetada. A esperança é que na próxima legislatura o Congresso resolva enfrentar firmemente esse lobby, abrir a cabeça para formas novas de registro, com uso de modernas tecnologias, acabando com esse anacronismo que piora o "custo Brasil".