

Alienação fiduciária de imóvel por instrumento particular: Oportunidade de avanço

André Abelha¹

I. Introdução. **II.** Passado e presente. **III.** Efeito borboleta. **IV.** Propostas preliminares. *Medida 1:* Minutas-padrão nos memoriais de incorporação e loteamento. *Medida 2:* Minutas universais editadas pelo CNJ. *Medida 3:* Arquivamento e certificação notarial de documentos. *Quadro Geral.* **V.** Conclusão.

“Não acho que quem ganhar ou quem perder, nem quem ganhar nem perder, vai ganhar ou perder. Vai todo mundo perder” (Dilma Roussef, 2014)

A frase acima geralmente é invocada como galhofa, mas a utilizo por considerá-la sob medida para tratar de uma questão bastante séria.

Este texto é um convite à reflexão de advogados, notários, registradores, magistrados, empreendedores e consumidores, ou de quem simplesmente se interessa pelo assunto. Talvez seja uma provocação ridícula. Mesmo ridícula, se ela instigar alguma ideia sua, depois convertida em ação, cada palavra terá valido a pena. O trem está passando; não o deixemos partir.

William Ury, mundialmente reconhecido no campo da negociação e mediação de disputas, gravou com Simon Sinek uma hipnotizante conversa na qual, entre frases inspiradoras, disse que “o mundo precisa de mais conflitos”². Embora possa soar estranha, a expressão é apenas uma forma de dizer, com outras palavras, que sempre podemos fazer limonadas; um jeito atual de invocar os antigos chineses, que já enxergavam oportunidade na crise. Todo conflito, quando bem direcionado, pode desencadear verdadeiras transformações.

Sim, a discordância pode ser amiga da evolução, se adotarmos a visão positiva do conflito³, e se aproveitarmos “a energia do atrito causado pela divergência de interesses, ideias e visões de mundo para construir novas realidades, novos relacionamentos, em patamares mais produtivos”⁴.

Agora que apresentei o espírito deste artigo, estamos prontos para começar.

I. Introdução

A alienação fiduciária de bem imóvel (“AF”), surgida em 1997, foi um verdadeiro propulsor do mercado imobiliário brasileiro nos últimos 30 anos. Inicialmente pensada para o Sistema

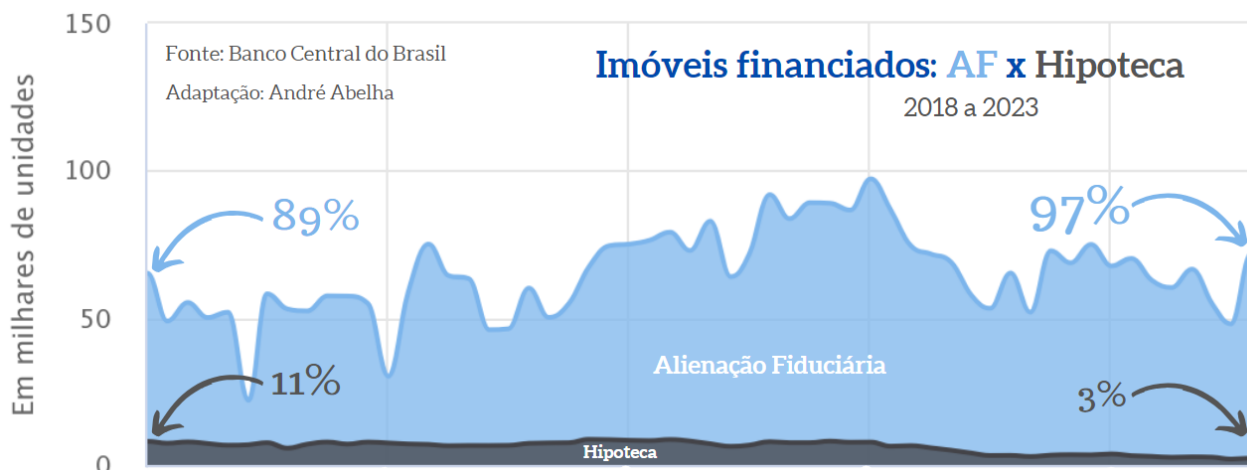
¹ Cofundador, Ex-presidente (2021-2024) e Diretor Institucional do IBRADIM. Presidente do Comitê de Desenvolvimento Imobiliário do Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem - CBMA. Certificado pelo *Program on Negotiation and Leadership* (Harvard University). Mestre em Direito Civil pela UERJ. Atualizador do livro *Condomínio e Incorporações*, de Caio Mario da Silva Pereira. Advogado, árbitro e parecerista.

² SINEK, Simon. *A Bit of Optimism: Resolving conflict with William Ury*. Podcast disponível em: <https://simonsinek.com/discover/episode-45-resolving-conflict-with-william-ury/>. Acesso em 15.09.2024.

³ LONGO, Samantha Mendes. *Direito Empresarial e Cidadania: A Responsabilidade da Empresa na Pacificação dos Conflitos*. Porto Alegre: Paixão, 2022, p. 26.

⁴ GRAHAM, Pauline (org.). *Mary Parker Follett: Profeta do gerenciamento*. Rio de Janeiro: Qualitymark, 1997, p. 298.

Financeiro Imobiliário (SFI), ela conquistou o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), suplantou a hipoteca, e passou a ser a garantia eleita em quase todos os financiamentos imobiliários:



A compra e venda com alienação fiduciária possui um regime jurídico próprio, bastante diferente da promessa, e genial em muitos aspectos, inclusive de *funding*. Não por outra razão, ela entrou no cardápio de incorporadores imobiliários, loteadores e investidores.

A AF vai além dos financiamentos e empreendimentos imobiliários. Praticamente todo contrato que envolve a alienação de um imóvel pode utilizar essa garantia. Mais do que isso, a AF está à disposição de cooperativas de crédito, administradoras de consórcios imobiliários e de outros credores que desejam utilizá-la para garantir o pagamento de uma dívida, própria ou de terceiro, certa ou estimada, inclusive cláusulas penais.

Estamos diante de um mundo inteiro de possibilidades e negócios típicos e atípicos, divididos em três grandes grupos, assim dispostos para nos ajudar a entender melhor o que está por vir:



Na mesma medida em que o uso da AF se popularizava, uma discussão foi crescendo, por anos silenciosa, até ganhar, recentemente, as manchetes jurídicas de todo o Brasil.

A resposta é controvertida, mas a pergunta é bem simples: **Os contratos do Grupo 3, ao empregarem a AF como garantia, podem ser celebrados por instrumento particular, ou a escritura pública é essencial à sua validade?**

Os Grupos 1 e 2 assistem de camarote. Quanto a eles não há dúvida relevante, e seus contratos podem utilizar a forma particular, adotando a escritura se quiserem. Por isso, foquemos no **Grupo 3**.

Tenha em mente: meu objetivo não é defender posições, e sim fazer com que mais gente compreenda o tanto que está em jogo nessa disputa, e se há algo a fazer para superá-la. Este texto contém três medidas. Se forem descartáveis, que ao menos, a partir delas, algum leitor criativo e perspicaz possa ter sua própria epifania, boa o bastante para transformar-se em soluções não-binárias, que aprimorem nosso sistema extrajudicial em benefício de todos os seus atores e usuários.

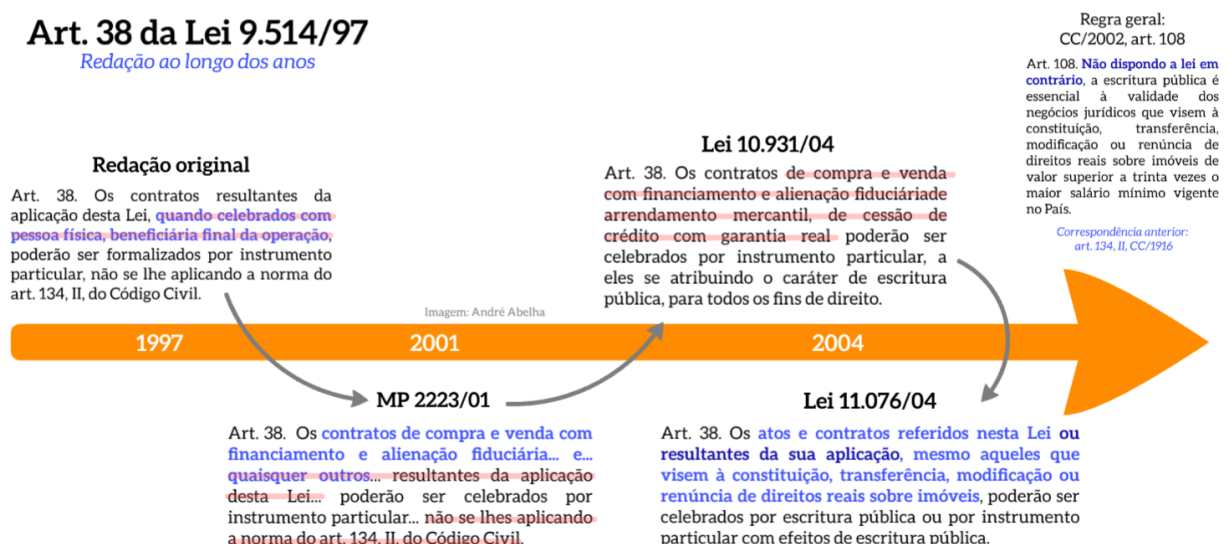
II. Passado e presente

Primeiro, entendamos o que nos trouxe até aqui. Especialmente para quem não acompanha esta série, eis um telegráfico resumo da primeira temporada, estreada há 108 anos:

- Tudo começou em 1916, quando o anterior Código Civil foi aprovado e trouxe, no art. 134, II, a regra da escritura pública com requisito de validade dos atos e negócios jurídicos que criam, modificam, transferem ou extinguem direitos reais imobiliários.
- Oitenta pacíficos anos se passaram antes que a Lei 9.514/97 entrasse em vigor, trazendo o SFI e a AF. Na época, o art. 38 autorizou o instrumento particular somente para o contrato firmado com a pessoa física beneficiária final da operação. Porém, a redação do dispositivo foi alterada três vezes para aumentar sua abrangência, a última delas em 2004, quando já vigorava o art. 108 do Código Civil de 2002 (que repetiu a regra do art. 134, II do CC/1916):

Art. 38 da Lei 9.514/97

Redação ao longo dos anos



- A partir de 2004⁵, a AF ganhou o mercado imobiliário, e com ela surgiu a divergência sobre a interpretação do art. 38. O tema se espalhou pelos Códigos de Normas estaduais. Por quase vinte anos o quadro foi sendo pintado com nítida prevalência do verde, e somente cinco Estados impunham a escritura pública (PB, MA, PA, BA e MG):



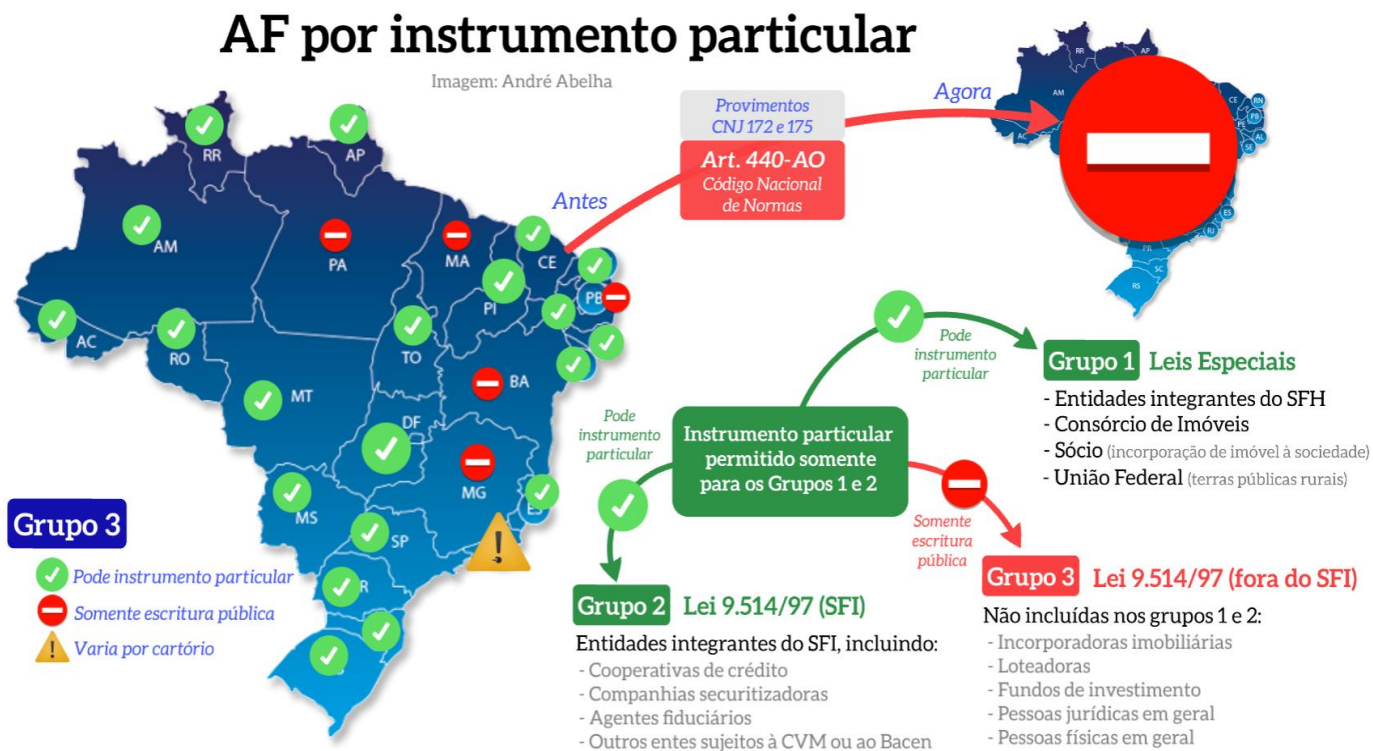
- Em 2023, contudo, os ventos começaram a mudar de direção. Ao analisar a norma mineira que proibia o instrumento particular, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) manteve a regra, por considerá-la “razoável” e com “ressonância na legislação”, e porque a intromissão do Conselho poderia “afetar incontáveis contratos de alienação fiduciária”⁶.
- Semanas depois, em outro acórdão, o mesmo CNJ analisou um pedido de edição de Provimento para regular a contagem de prazos em processos eletrônicos. Havia divergência sobre a interpretação de dispositivos da Lei 11.419/06 (Lei do Processo Eletrônico) e do CPC/2015. O CNJ, novamente deixando de intervir, decidiu que “Não compete a este Conselho, mas sim ao Superior Tribunal de Justiça, a atribuição constitucional de uniformização da interpretação da lei federal”⁷.
- *Season 1 Finale*: Em 08.06.2024, finalmente foi ao ar o capítulo final da primeira temporada. Após se recusar a intervir em MG, para não afetar os contratos locais, e depois de afirmar que não tinha atribuição constitucional para uniformizar a interpretação da lei federal, o que fez o Conselho? Uniformizou a interpretação da lei federal (art. 38 da Lei 9.514/97), e impactou, com efeito vinculante, os contratos de alienação fiduciária do país inteiro.

⁵ A principal razão foi o advento da Lei 10.931/04, a mesma que alterou o art. 38 da Lei 9.514/97, e que trouxe diversos estímulos ao uso da garantia. Outro fator relevante foi o amadurecimento do mercado imobiliário ao longo dos sete anos de vigência da Lei.

⁶ PCA 0000145-56.2018.2.00.0000, Relator: Conselheiro Mário Goulart Maia, j. 08.08.2023.

⁷ RAPP 0010967-07.2018.2.00.0000, Relatora: Conselheira Salise Sanchonete, j. 15.9.2023.

De acordo com o novo art. 440-AO do Código Nacional de Normas⁸, somente podem utilizar instrumento particular os integrantes dos **Grupos 1 e 2**. A escritura pública, em todo o Brasil, passa a ser obrigatória para o **Grupo 3**:



O mercado, como era de se esperar, entrou em ebulição, e a segunda temporada está sendo superproduzida. Não tenho *spoilers* para dar. Mas sei que, se nada for feito, um dia ela terá fim, e conheceremos os sobreviventes. Não se sabe quando, não se sabe onde, não se sabe quem. Nem o consumidor está a salvo.

Alguém já fez as contas para entender o resultado dessa grande equação, e como as peças se posicionam nesse complicado tabuleiro?

⁸ O art. 440-AO é objeto dos Provimentos CNJ nº 172, de 08.06.2024, e nº 175, de 15.07.2024, ficando com a seguinte redação: “**Art. 440-AO.** A permissão de que trata o art. 38 da 9.514/1997 para a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do SFI, incluindo: I - as cooperativas de crédito; e II – as companhias securitizadoras, os agentes fiduciários e outros entes sujeitos a regulamentação da CVM ou do Bacen relativamente a atos de transmissão dos recebíveis imobiliários lastreados em operações de crédito no âmbito do SFI. §1º O disposto neste artigo não exclui outras exceções legais à exigência de escritura pública previstas no art. 108 do Código Civil, como os atos envolvendo: I - administradoras de Consórcio de Imóveis (art. 45 da Lei 11.795/08); e II - entidades integrantes do SFH. §2º São considerados regulares os instrumentos particulares envolvendo alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e os atos conexos celebrados por sujeitos de direito não integrantes do SFI, desde que tenham sido lavrados antes de 11.06.2024 (entrada em vigor do Provimento 172)”.

III. Efeito borboleta

Aqui estamos, aguardando as cenas dos próximos capítulos. Entretanto, podemos nos antecipar aos fatos, e tentar um desfecho *win-win*. Para tanto, é necessário refletir sobre os interesses, todos legítimos, que podem estar em jogo. A fim de refrescar sua memória, reitero que a disputa envolve somente o **Grupo 3**, atingido pelo novo art. 440-AO antes mencionado:



Em tese, eis a quem o instrumento particular interessa:

Incorporadoras e loteadoras: Com a escritura pública: (i) cada empreendimento passará a ter um relevante custo adicional com emolumentos, que podem chegar a dezenas de milhares de Reais por um único ato; e (ii) a logística de vendas se torna bem mais complexa. Quem atua na área sabe como as coisas podem se complicar com documentos e certificados digitais, especialmente em empreendimentos com centenas ou milhares de unidades. Tal complexidade consumirá tempo e energia, com perda de oportunidade de vendas, além de despesas indiretas com equipes para administrar novos procedimentos;

Pessoas jurídicas e fundos de investimento: Especialmente quando suas atividades empresariais envolvem operações de crédito, locações atípicas, operações societárias e outros negócios em que hoje a garantia é largamente utilizada, o impacto da nova exigência poderá ser relevante; e

Consumidores e outros devedores fiduciários: A prevalecer a obrigatoriedade, é esperado que tais pessoas participem do rateio desse custos adicional, a ser fatalmente transferido, ao menos em parte, como despesa acessória das operações imobiliárias e de concessão de crédito em geral.

De outro lado, e supondo que não ocorra algo semelhante à *Curva de Laffer*⁹, com queda expressiva na quantidade de AFs contratadas para economia de emolumentos, a escritura pública poderá beneficiar:

⁹ A teoria foi desenvolvida em 1974 pelo economista Arthur Laffer, pela qual uma carga tributária excessivamente alta gera o impacto inversamente esperado pelo fisco, com menor arrecadação de tributos. Para um estudo sobre a Curva de Laffer no Brasil: LUQUINI, Renan Henrique et al. *Verificação empírica da Curva de Laffer para o Brasil entre os anos de 1996 a 2014*. Disponível em <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/ecoreg/article/download/28090/31923/235642>. Acesso em 12/09/2024.

Notários: Supostamente, cada contrato do **Grupo 3**, antes assinado por instrumento particular, agora precisará de um cartório de notas para lavrá-lo, elevando a demanda por serviços notariais e, conseqüentemente, aumento de faturamento;

Governos Estaduais, Tribunais de Justiça e outras entidades: Em média, os notários repassam 28% dos seus emolumentos para essas instituições¹⁰, sem contar os mais de R\$ 80 bilhões em tributos pagos em 2023 pelos cartórios¹¹; e

Registradores de imóveis: A qualificação registral de contratos particulares é trabalhosa. Enquanto a escritura vem acompanhada, quando muito, da guia de ITBI, o instrumento particular é prenotado com diversos itens a checar: assinaturas, identificação, representação e certidões. Dezenas de documentos para o examinador checar se estão completos e em boa ordem. Isso, evidentemente, toma tempo e gera notas de exigências, postergando o registro. Lembremos que há mais notários que registradores, que estão na ponta do funil, recebendo todos os contratos particulares referentes a imóveis da sua circunscrição. Sou favorável a essa imensa economia de trabalho e tempo, como veremos adiante.

O exercício acima, empírico, limitado e falível, provavelmente desconsidera outros fatores diretos e indiretos. Tudo nesse caldeirão. Em se tratando de um ecossistema complexo, não subestimemos o efeito borboleta: pequenas mudanças podem desencadear tsunamis imprevisíveis.

IV. Propostas preliminares

Obviamente, acomodar tanta coisa é difícil e complicado. Mas temos pouco a perder, por tentar. Nessa linha, há três medidas que, se viabilizadas e aperfeiçoadas, quiçá nos aproximem de uma solução.

Os grandes bancos, durante anos, aperfeiçoaram suas minutas-padrão de financiamento imobiliário, no âmbito do SFH e do SFI, e o resultado é uma padronização exemplar, que praticamente eliminou exigências registrais em relação às cláusulas contratuais gerais. Especialmente em se tratando de registro de imóveis, a uniformização pode dar início a uma revolução silenciosa.

Prova disso é o que ocorreu com os extratos eletrônicos, que só foram acolhidos na legislação federal com a Lei 14.382/22, mas que antes disso já eram uma realidade, com mais de 200.000 contratos registrados com celeridade pela Caixa Econômica Federal, e regulamentação do Operador

¹⁰ ANOREG. *Cartórios brasileiros têm até 85% da receita bruta comprometida com repasses para órgãos públicos e despesas legais*. Disponível em <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2018/01/Novembro2017-Cartorios-brasileiros-tem-ate-85-da-receita-bruta-comprometida-com-repasses-para-orgaos-publicos-e-despesas-legais.pdf>. Acesso em 12/09/2024.

¹¹ ANOREG. *Cartórios em números. Edição 2023*. Disponível em <https://sinoregsp.org.br/wp-content/uploads/2024/01/Atualizada-22.01-Cartorios-em-Numeros-Edicao-2023-DIGITAL.pdf>. Acesso em 13/09/2024.

Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), por meio da Instrução Técnica de Normalização 001-18/2021¹².

No futuro, a aplicação da inteligência artificial na qualificação registral, quando finalmente acontecer, nos levará a um mundo novo, onde, por exemplo:

- milhões de matrículas serão lidas, compreendidas e comparadas em um só instante, e plotadas sobre um mapa, quem sabe o operado pelo Registro de Imóveis do Brasil¹³, descortinando registros a serem retificados e cancelados, áreas sem registro ou com matrícula a inserir no sistema;
- os dados de qualificação de pessoas, contidos em bases diversas, serão imediatamente cruzados, permitindo maior fidelidade ao princípio da continuidade registral, e facilitando sua pronta correção, em caso de inconsistência.
- o princípio da legalidade, que impõe ao oficial o dever de analisar a conformidade legal do fato jurídico estampado no título prenotado, será aplicado de forma homogênea em todo o país, a partir de critérios previamente estabelecidos, examinando todas as normas e precedentes sobre o tema, aumentando consideravelmente a segurança jurídica¹⁴;

Inteligência artificial, extratos eletrônicos ou títulos em geral, incluindo os contratos particulares com alienação fiduciária, não importa. Tudo isso, para funcionar bem, elevando a excelência do registro imobiliário a níveis jamais vistos, requer padronização e estruturação de dados.

Apesar da receita de bolo estar na Lei 9.514/97, os contratos públicos e particulares seguem sem standardização, prolongando discussões de minutas entre as partes, dificultando a qualificação e postergando registro. Não há quem ganhe com isso. Exceção feita aos grandes bancos, o problema acontece com a mesma força nos Grupos 1, 2 e 3.

Essa desuniformidade, segundo alguns, gera insegurança jurídica. Porém, ilude-se quem vê na escritura pública a salvação, por duas razões:

- pelo princípio da legalidade, é função do registrador de imóveis examinar as cláusulas da escritura, negando o acesso do título em caso de conflito com a lei. Isso, por si só, garante a segurança jurídica, não existindo explicação razoável para um *double check* obrigatório do notário;
- o Brasil possui mais de 8.300 tabelionatos de notas. Quando não usam seus próprios modelos, adotam as minutas enviadas por advogados que assessoram o negócio, empresas e clientes. Definitivamente, forma pública não é sinônimo de padronização.

¹² A íntegra da ITN/ONR 001-18/2021 pode ser consultada neste link: <https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/ITN-ONR%20001-2022.PDF>. Acesso em 13.09.2024.

¹³ O Mapa do Registro de Imóveis do Brasil é acessado neste link: <https://mapa.onr.org.br/>. Acesso em 13.09.2024.

¹⁴ ABELHA, André; BLASCO, Fernando. *Possibilidades da inteligência artificial na qualificação registral*. Jornal do Notário nº 206, NOV/DEZ 2021. Inteiro teor da edição disponível neste link: <https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:US:a3a51f76-20a3-400e-8d23-935e012e5515>. Acesso em 13.09.2024.

O ato notarial é essencial em diversos aspectos, e preferível em muitas situações. Mas não adianta fazer o diagnóstico correto e prescrever o medicamento errado, que não elimina a doença e ainda provoca efeitos colaterais.

Há um caminho diferente que nos leva ao mesmo lugar, ou melhor, ao lugar a que realmente queremos chegar, onde a celeridade e a segurança jurídica nos esperam.

Medida 1: Minutas-padrão nos memoriais de incorporação e loteamento¹⁵

O Decreto-Lei 58, no longínquo ano de 1937, já exigia o “*exemplar de caderneta ou do contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes*” (art. 1º, III). A Lei 6.766/79 *idem*, com seu art. 18, VI, que requer, como condição para o registro do loteamento, a apresentação do “*exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão*”.

O contrato de alienação fiduciária de bem imóvel não é apenas tipificado; ele também é *dirigido*, com regras materiais e procedimentais preestabelecidas e reduzido espaço de autonomia privada dos contratantes.

As condições particulares de cada negócio cabem todas em um quadro resumo. O passo a passo está na Lei. Assim, é preciso explorar a possibilidade de se adotar, nos memoriais de incorporação e loteamento de todo o país, minutas-padrão dos contratos com AF, quando utilizados nos empreendimentos.

Se exequível, isso poderia encaminhar uma parte do problema. Mas estamos tratando de apenas uma parte do **Grupo 3**. Há, também, os demais casos deste grupo, assim como os **Grupos 1 e 2**. Como visto, tirando os bancos, eles também enfrentam o mesmo problema da falta de padrão nas minutas. Para estes, passemos à segunda medida.

Medida 2: Minutas universais editadas pelo CNJ

Para os três Grupos, quando aplicável (exceto incorporações imobiliárias e loteamentos, abrangidos pela *Medida 1*), talvez seja possível editar minutas universais, constantes do Código Nacional de Normas do CNJ.

Minutas diferentes para regimes distintos (art. 26-A *versus* art. 27). Minutas que tragam as condições gerais, deixando espaço para as condições particulares, adaptáveis a cada caso concreto.

O melhor: sequer precisamos de alteração legislativa para implementá-las. Já temos o art. 8º, X, do Regimento Interno do CNJ, que estabelece ser competência do Corregedor-Geral de Justiça a expedição de Provimentos “*destinados ao aperfeiçoamento dos serviços notariais e de registro*”¹⁶.

¹⁵ Quem chamou minha atenção para essa possibilidade foi Melhim Chalhub, em uma conversa.

¹⁶ Resolução 67/2009 editado a partir da Emenda Constitucional 45/2009

As minutas em questão, anexáveis ao Código Nacional de Normas, se encaixam perfeitamente nesse tão almejado aperfeiçoamento.

Medida 3: Arquivamento e certificação notarial de documentos

Recentemente, a Lei 14.711/23, conhecida como *Marco Legal das Garantias*, inseriu o art. 7º-A na Lei 8.935/94, estabelecendo que aos tabeliães de notas “*também compete, sem exclusividade, entre outras atividades*”, (i) certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, (ii) atuar como mediador, conciliador ou árbitro, e ainda, (iii) receber em sua conta bancária, em consignação, valores conexões a negócios, repassando o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, que vem sendo comumente chamada de *escrow account*.

A olhos vistos, a atuação dos notários foi ampliada ao longo dos anos, e se mostra cada vez mais essencial para o desenvolvimento do mercado imobiliário e da economia como um todo.

Tanto que a Lei 14.382/22, se antecipando ao Marco Legal das Garantias, inseriu na mesma Lei 8.935/94 o §5º do art. 7º, autorizando os notários a “*prestar outros serviços remunerados, na forma prevista em convênio com órgãos públicos, entidades e empresas interessadas*”.

Nesse contexto, seria extremamente útil para o mercado um novo serviço, facultativo e remunerado, em que o notário, tal como faz na escritura pública, reuniria, conferiria e arquivaria a documentação obrigatória do imóvel e dos contratantes (certidões, documentos de identificação e representação e outros), emitindo, com fé pública, um certificado a ser apresentado com o título a registrar.

Como vimos, atualmente o próprio interessado é quem junta ao instrumento particular prenotado uma considerável quantidade de documentos, que podem estar incompletos ou inconsistentes, ou ambos, gerando notas de exigência e adiamento do registro. Ruim para o cartório, que gasta energia e tempo; e ruim para as partes, que desejam um registro veloz para a liberação do recurso e prosseguimento do seu negócio.

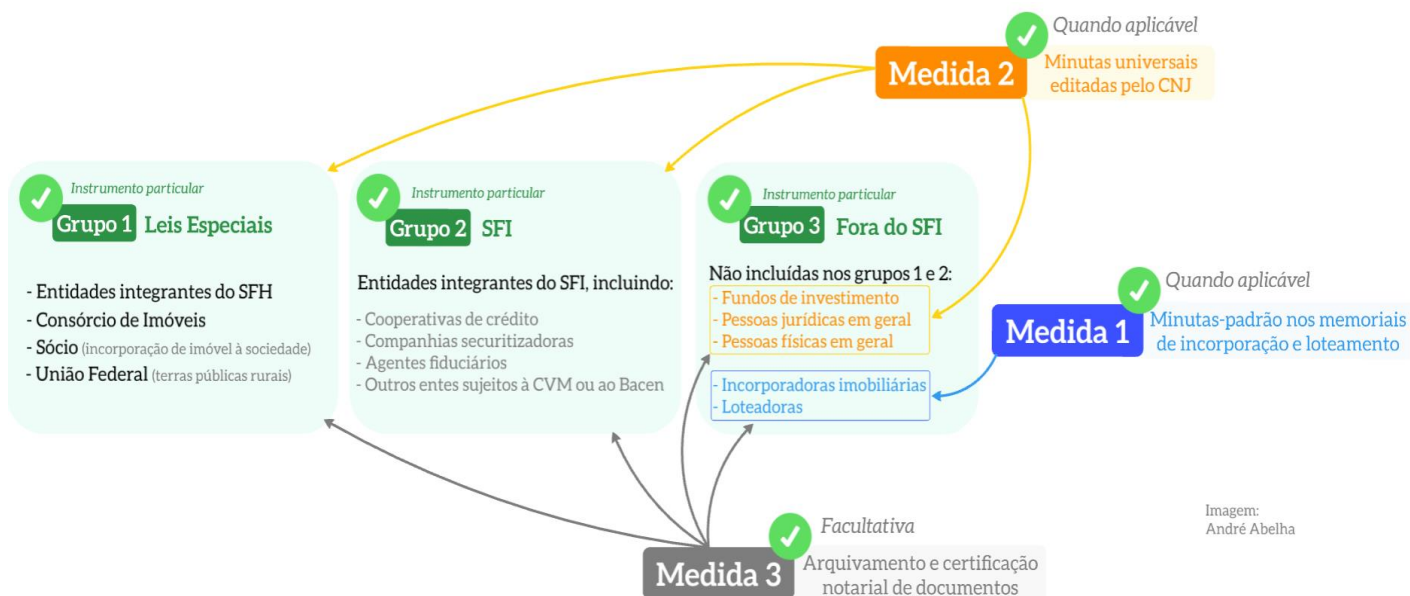
Contudo, uma vez disponibilizado o novo serviço, esse trabalho, sempre que requisitado, seria feito pelo notário. O serviço sequer estaria limitado aos contratos com AF, e poderia ser praticado em relação a todo e qualquer ato sujeito a registro. Um escalonamento em curva geométrica.

Se o valor cobrado for atraente, e não há por que não sê-lo, quem não ficaria tentado em solicitá-lo?

Medidas 1, 2 e 3: Quadro geral

Contratos particulares, elaborados a partir de minutas-padrão, e certificação notarial dos documentos. No lugar da papelada, um único certificado anexado ao instrumento particular, padronizado. Na prática, poderíamos alcançar o mesmo benefício da escritura, ou melhor, até mais, pois como visto, instrumento público não traz uniformidade. Podemos simplificar as coisas e acelerar assinaturas e registros, com segurança jurídica e ganhos recíprocos.

Para uma visão panorâmica das medidas ora imaginadas, deixo-as nesta única imagem:



V. Conclusão

O art. 60 da Lei 4.380/64, que criou o SFH, nos ajuda a lembrar algo que então já era importante, ao enunciar:

Art. 60. A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

I - o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;

II - economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios;

III - simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Na sequência o art. 61 estabeleceu que, “*para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas*”, e em seu parágrafo 5º permitiu, no âmbito do SFH, a celebração de instrumentos particulares.

Tais dispositivos legais foram escritos no início dos anos 60, quando a Lei 4.591/64 não existia, e cerca de três décadas antes da Lei 9.514/97, época em que o mercado imobiliário, como o conhecemos hoje, dava seus primeiros passos. Os objetivos do art. 60 da Lei 4.380/64, a toda evidência, atualmente vão muito além do SFH, e interessam ao país inteiro.

Nem seria preciso dizer, mas para que fique claro: “*economia de emolumentos devidos aos Cartórios*” (art. 60, II) não significa a redução de seus faturamentos. Pelo contrário. A economia almejada é no individual, para reduzir os custos de cada operação, e potencializar o mercado como um todo, multiplicando a quantidade de atos notariais e registrais, com ganhos recíprocos e em escala.

Contratos-padrão arquivados com os memoriais de incorporação imobiliária e loteamento. Minutas universais editadas pelo CNJ. Arquivamento e certificação notarial de documentos vinculados a títulos registráveis. E o que mais for possível implementar a partir do marco legal existente, ou até com alteração legislativa, se necessário. E se tais medidas, por alguma razão, forem inexecutáveis, que sigamos em busca de uma solução compatível com o mercado imobiliário. Em certos casos, como esse, o que não funciona para todos não funciona para ninguém.

No mercado, nos cartórios e no Poder Judiciário, incluindo o CNJ, sobram mentes brilhantes, experientes e capazes de assumir as rédeas desse assunto tão caro para o país, construindo soluções que beneficiem a todos. Em cooperação.

Todos querem a mesma segurança jurídica, a mesma celeridade e a mesma otimização de custos e resultados. Que haja, então, uma atuação conjunta, fazendo coro à ‘diversidade institucional’ de Rine de Moor, citado por Bregman, para quem “*o mercado funciona bem em alguns casos e o controle do Estado é melhor em outros e que, subjacente a tudo isso, deve haver um sólido alicerce de cidadãos que decidem trabalhar juntos*”¹⁷. Nosso superpoder humano, o que nos torna realmente especiais não é a força, e sim nossa inteligência e capacidade de cooperarmos em grandes redes sociais e por longo prazo.

Então, em vez de nos aprofundarmos em alto-mar, desafiando o furacão sem saber para onde os ventos sopram, que ajustemos as velas, navegando para um lugar diferente, em busca de um porto para atracar, transformando crise em oportunidade, e aprimorando nosso sistema extrajudicial.

Talvez esta seja apenas uma ingênua divagação. Ainda assim, temos o dever de usar o telescópio e enxergar mais longe, girando 360 graus. Quantas vezes for preciso. Pelo tempo que for necessário. Quem sabe a terra firme não acaba surgindo no horizonte?

¹⁷ BREGMAN, Rutger. *Humanidade: Uma história otimista do homem*. Campinas: Crítica, 2020, p. 361.