



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA
GABINETE DO DEPUTADO MARCOS GARCIA

EMENDA MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 113/2021

**O EXMO. SR. PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO
DO ESPÍRITO SANTO DECRETA:**

Artigo 1º - O art. 4º, § 12, II do Projeto de Lei nº 113 de 2021, de autoria do Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, passa a conter a seguinte redação:

Artigo 4º (...)

§ 12

(...)

II - Comarca da Capital, Juízo de Vitória: ficam desmembradas as atribuições do serviço de registro de imóveis do Cartório do 1º Ofício da 3ª Zona (CNS 02.178-2) e criados o serviço de registro de imóveis do 1º Ofício da 4ª Zona, doravante denominado Cartório de 1º Ofício da 4ª Zona.

Sala das Sessões, 03 de agosto de 2021.

Marcos Garcia

Deputado Estadual - PV





JUSTIFICATIVA

A divisão de cartórios em grande número pode inviabilizar o funcionamento da serventia e gerar deficiência na prestação do serviço, da sua qualidade ou eficiência, podendo ainda obrigar o cidadão a procurar diversos cartórios e requerer várias certidões para concretizar o direito à propriedade.

Os critérios populacionais e socioeconômicos que amparam a criação de mais quatro registros de imóveis, elevando para sete os serviços disponíveis na cidade de Vitória, que possui apenas 365 mil habitantes, pode inviabilizar a eficiência dos serviços.

Considerando como parâmetro a **região sudeste**, **Belo Horizonte** possui sete registros de imóveis – RI's para uma população de 2,5 milhões de habitantes – um RI para cada 365 mil habitantes; **Rio de Janeiro** possui 11 RI's para uma população de 6,8 milhões de pessoas – um RI para cada 618 mil habitantes; **São Paulo** possui 18 RI's para uma população de 12,3 milhões de habitantes – um RI para cada 683 mil habitantes; na região sul, **Curitiba** são oito serviços para 2 milhões de habitantes – um para cada 250 mil; **Florianópolis** possui três serviços para 508 mil habitantes – um para cada 169 mil habitantes; **Porto Alegre** possui seis RI's para 1,5 milhões de habitantes – um serviço para cada 250 mil habitantes; na região centro-oeste, **Goiânia** possui quatro registros de imóveis para 1,5 milhão de habitante – um para cada 375 mil habitantes; **Campo Grande** possui seis serviços para 906 mil habitantes – um serviço para cada 151 mil habitantes; **Cuiabá** são quatro RI's para 618 mil habitantes – um serviço para cada 154 mil habitantes; na região nordeste **Salvador** possui sete RI's para 4 milhões de habitantes – um serviço para cada 571 mil habitantes; **Recife** também são sete RI's para 1,6 milhões de pessoas – um serviço para cada 228 mil pessoas.

Palmas, que ao lado de **Vitória**, constitui uma das capitais com o menor número de habitantes entre as capitais do Brasil, possui apenas um registro de imóveis para uma população de 306 mil habitantes. Com o número atual de três registros de imóveis em Vitória, a relação é de um registro de imóveis para cada 121 mil habitantes. Com sete serviços essa relação será de um serviço





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA
GABINETE DO DEPUTADO MARCOS GARCIA

para cada 52 mil habitantes. Não há outra capital no país com essa relação proporcional de registro de imóveis. Todas as Capitais possuem uma relação superior a 120 mil habitantes por serviço.

Vitória não tem espaço para novos lançamentos imobiliários – exceção feita talvez somente a um ou dois bairros. O mercado está estabilizado e não tem para onde crescer. É uma cidade com alta densidade demográfica e com número de imóveis estáveis. A indústria da construção civil se desenvolve nas cidades de Vila Velha e Serra, principalmente.

Outra consideração é de natureza fática: por mais que fosse possível, em tese, fazer a divisão do registro de imóveis da 3ª Zona de Vitória pelo seu faturamento, topograficamente é impossível realizar a divisão proposta, de modo a manter equivalência na quantidade de imóveis, área, qualidade e volume dos serviços executados no atendimento à população, com equivalência de arrecadação entre as serventias desmembradas.

Em Vitória, o valor do aluguel de um ponto comercial adequado para a prestação dos não custa menos de R\$ 10.000,00. Ainda tem outra infinidade de custos como empregados CLT, insumos, aluguéis de programas, manutenção, segurança do acervo, contabilidade, serviços de advocacia, seguros etc.

O custo operacional de um serviço, em média, gira em torno de 50 a 60% do seu faturamento – **e não 25% como estimado no anteprojeto**. Neste particular, dado importante a ser considerado foi o apresentado pela RECEITA FEDERAL DO BRASIL em recente reunião realizada com os notários e registradores do Estado do Espírito Santo, em 13/09/2019, onde foi informado que os cartórios declaram como despesa mensal da serventia o percentual médio e aproximado de 62% como custo do serviço. E sobre o lucro ainda deve ser levado em consideração a incidência de IR na alíquota de pessoa física.

Além do custo operacional, para montar e instalar o novo serviço o titular terá que investir na adequação/reforma do ponto comercial, aquisição de um parque tecnológico, estações de trabalho, equipamentos, mobiliários, tudo de acordo com os padrões estabelecidos pelo CNJ, o que não custa menos de R\$ 500.000,00 para cada cartório que será criado.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA
GABINETE DO DEPUTADO MARCOS GARCIA

Resultado: poderá não haver dinheiro para investir nessa quantidade de serviços criados, o que implicará na perda da qualidade, adequação e eficiência.

E mais: sob a perspectiva do usuário, vai ser criado um ônus desnecessário. Mais de 50% das operações de compra de imóveis são realizadas por meio de financiamento com juros subsidiado pelo SFH. Como não pode haver dois contratos de financiamento vigentes nesta carteira de financiamento com juros subsidiado pelo SFH, na contratação o adquirente tem que fazer prova de que não possui outro imóvel. E a prova é feita pela certidão negativa dos registros de imóveis. Esse número de certidões vai passar de três para sete, mais que dobrando esse gasto do usuário.

Por fim, não é possível para fins criação de novo serviço se valer de uma **divisão igualitária do faturamento e do resultado** do registro de imóveis da 3ª Zona de Vitória, pois esses serviços possuem atualmente um ganho/economia de escala enorme pelo volume de atos que praticam e pela agregação de toda circunscrição territorial. Na divisão esse ganho de escala vai desaparecer, implicando necessariamente em um custo operacional proporcionalmente maior para cada cartório criado.

Isso pode ser facilmente constatado na própria planilha apresentada no projeto de lei.

Enfim, dar preponderância ao critério de renda das serventias não é suficiente para a criação de novas serventias, pois:

- (i) deve-se analisar o crescimento imobiliário da cidade nos próximos anos (áreas livres);
- (ii) quantidade de atos praticados;
- (iii) piora na acessibilidade e custo ao cidadão, pois terão mais cartórios para procurar;
- (iv) risco de alteração da tabela de emolumentos;





**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA
GABINETE DO DEPUTADO MARCOS GARCIA**

(v) risco da perda de vários serviços pelos registradores de imóveis e o aumento das gratuidades;

(vi) a pulverização de serventias não reduz o custo/despesas, pois alguns itens e folha de pessoal são obrigatórios (empregados CLT, servidor, backup, digitalização, banheiros para pessoas com deficiência, aluguel, assessoria contábil, assessoria jurídica, contratação de substituto legal e etc.)

Sala de Sessões, 03 de agosto de 2021.

Marcos Garcia

Deputado Estadual - PV

