

A extrema importância do direito notarial e registral no Brasil frente à crescente desjudicialização de feitos de elevado interesse social¹

Maria Cristina de Souza Moreira*

Sumário

Disposições gerais. Da extrema importância do direito notarial e registral no Brasil frente à crescente desjudicialização de feitos de relevado interesse social. 1. Da aplicação supletiva e subsidiária do CPC aos processos administrativos (artigo 15 do CPC). 2. Dos prazos judiciais que refletem na atuação extrajudicial dos cartórios. 3. Alteração da regra geral de competência para julgamento das ações de reparação de danos intentadas contra notários e registradores em razão do seu ofício (artigo 53, III, f). 3.1. Da Ata Notarial. 3.2. Da gratuidade dos emolumentos: artigo 98, IX e parágrafo 8º. 3.3. Aplicação do princípio da Concentração na matrícula imobiliária – Artigo 792. 3.4. Averbações premonitórias: Artigos 799, IX c/c 828. 3.5. Protesto de títulos judicial e extrajudicial: artigos 517 e 784, X. 3.6. Hipoteca Judiciária – artigo 495, parágrafos 1º e 2º. 3.7. Registro eletrônico – artigo 193, parágrafo único. 3.8. Capacidade processual e o direito de família: artigo 73. 4. Inovações trazidas pelo CPC que implicam efetivamente a desjudicialização gradativa de certos e determinados temas. 4.1. Do inventário e partilha extrajudicial – Artigo 610, parágrafos 1º e 2º. 4.2. Usucapião administrativa – Artigo 1071. 4.3. Penhor legal. 4.4. Constituição de renda. 4.5. Divisão e demarcação de terras particulares – Artigo 571. 5. Conclusão. Referências.

Resumo

O presente artigo pretende demonstrar que a desjudicialização de certos e determinados temas é uma realidade crescente e irreversível no cenário jurídico brasileiro. A necessidade de implementação de tal prática se mostra extremamente necessária e relevante perante a impossibilidade de o poder judiciário julgar tantos feitos, reflexo de uma sociedade conflituosa e simultaneamente alerta para o exercício do acesso a direitos e garantias constitucionalmente assegurados. Para tanto, o estudo demanda uma delimitação, o que se dá por meio da indicação das fontes normativas, tendo como marco inicial a EC 45/2004, que estabeleceu a necessidade de os feitos judiciais serem julgados de maneira célere e eficiente e, marco final, o CPC/2015.

¹ Monografia elaborada como requisito parcial do componente curricular: Trabalho de Conclusão de Curso da Faculdade Unileya, sob a orientação do Prof. Manoel Jovita.

* Mestre em Direito. Especialista em Direito Notarial e registral. Oficial de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Instrutora da Escola de Administração Judiciária do TJ/RJ.

Assim agindo, o legislador deu início à promulgação de várias leis que transferem ao serviço extrajudicial o que outrora dependia de uma sentença judicial transitada em julgado para ter existência, validade e/ou eficácia perante a sociedade. Para além e acima de uma constatação exclusivamente teórica, há a constatação prática, reveladora de que os serviços extrajudiciais, tanto os de notas como os de registros, constituem o caminho por meio do qual os ideais de celeridade e eficiência possam efetivamente se implementar, bem como e por consequência, haja a diminuição do custo financeiro arcado pelas partes envolvidas. A conclusão do presente artigo é a de ressaltar o acerto do legislador que, gradativamente e nos feitos que comportam a disponibilidade de direitos, transferiu ao serviço extrajudicial o que outrora consistia num monopólio prestado ineficientemente e morosamente pelo serviço judicial.

Palavras-chave: Desjudicialização. Celeridade. Eficiência. Serviço. Extrajudicial.

Disposições gerais

Da extrema importância do direito notarial e registral no Brasil frente à crescente desjudicialização de feitos de relevado interesse social

Preliminarmente, o tema debatido demanda a indicação da fonte normativa mais importante, que é a estabelecida no artigo 5º, inciso LVXXVIII. A redação do comando constitucional é fruto da EC 45/2004, que dispõe: “A todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados duração razoável do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”.

O CPC vigente, àquela época, encontrava-se paralisado, na condição de um mero projeto de lei. Posteriormente, após várias discussões da comissão encarregada de sua reforma e adaptações às exigências de efetividade do processo, em sintonia com os comandos inseridos na Carta Magna, finalmente entrou em vigência.

Foi como uma boa surpresa que os operadores do direito constataram não apenas a existência de normas tendentes à efetividade processual, como também de dispositivos que incentivam e fortalecem institutos tendentes à resolução dos conflitos de interesses pela via extrajudicial, por meio das chamadas vias alternativas, tais como a mediação, a conciliação e a arbitragem.

A atividade extrajudicial dos serviços delegados, com especial destaque para o tabelionato de notas e os registradores imobiliários, também ganhou enorme relevo no CPC, para além das normas que tratam de sua atuação (Leis nº 6015/1973 e nº 8935/1994), e é exatamente este o objeto de análise deste estudo.

A fim de empreender ao assunto de maneira sistematizada, abordarei inicialmente as alterações do CPC que repercutem no serviço extrajudicial:

1. Da aplicação supletiva e subsidiária do CPC aos processos administrativos (artigo 15 do CPC)

A atuação dos serviços extrajudiciais é predominantemente administrativa, permeada por procedimentos e práticas de mesma índole. Assim, em existindo lacuna na Lei nº 6015/1976, deverá haver a aplicação do CPC.

Temos como exemplos dessas práticas a usucapião administrativa (artigo 216-A), a retificação administrativa (artigos 212 e 213), bem como o procedimento de dúvida (artigo 198), todos com previsão na Lei nº 6015/1976.

2. Dos prazos judiciais que refletem na atuação extrajudicial dos cartórios

Os notários e registradores devem se manter atentos aos procedimentos e ordens judiciais, pois os prazos aplicados serão contados apenas em dias úteis.

3. Alteração da regra geral de competência para julgamento das ações de reparação de danos intentadas contra notários e registradores em razão do seu ofício (artigo 53, III, f)

De acordo com o dispositivo mencionado, a competência será estabelecida com base na localização territorial da serventia, havendo assim uma sintonia fina entre o CPC e o artigo 9º da Lei nº 8935/1994, no que concerne aos limites territoriais de atuação da serventia notarial e registral. Podemos pensar num exemplo prático do acerto desta inovação, que é o seguinte: a ação de reparação de danos será ajuizada no foro da sede do registro imobiliário onde tenha tramitado o procedimento da usucapião administrativa, que tenha gerado dano claro a terceiro, por inobservância da regra legal prevista.

3.1. Da Ata Notarial

A novidade conferida a este documento consiste no fato de o CPC ter criado uma seção própria, atribuindo-lhe destaque enquanto uma das modalidades de prova, no mesmo patamar das demais.

Além disso, há previsão expressa no CPC, no sentido da necessidade de constituição da Ata Notarial como meio de prova, capaz de atestar o tempo da posse; portanto, documento imprescindível à pretensão da Usucapião Administrativa no Registrador mobiliário (artigo 1071).

3.2. Da gratuidade dos emolumentos: artigo 98, IX e parágrafo 8º

Essa previsão legal está baseada na inafastabilidade de acesso à prestação jurisdicional efetiva (artigo 5º, inciso XXXV, CF/1988), pois o dispositivo ressalta que as averbações ou registros serão os necessários à efetivação de determinação judicial, ou continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido.

Ressalto, por salutar, que a natureza jurídica dos serviços notarial e de registro é de direito privado, uma vez que se constituem em delegação do poder público, na forma do que estabelece o artigo 236 da CF/1988. Logo, depreende-se que as serventias extrajudiciais são custeadas pelos emolumentos que arrecadam pelos serviços prestados. Por tal razão, o CPC trouxe previsão no parágrafo 8º do mesmo dispositivo, no sentido de possibilitar ao notário ou registrador o pleito de revogação total ou parcial do benefício, ou mesmo, o parcelamento do valor dos emolumentos devidos, após a prática do ato e caso tenha dúvida fundada sobre o preenchimento dos requisitos para a concessão da gratuidade.

3.3. Aplicação do princípio da Concentração na matrícula imobiliária – Artigo 792

O comando legal sob análise constitui inovação de grande relevo, pois tornará pública toda a preexistência de penalidade judicial na matrícula do imóvel alienado ou onerado. Assim, a matrícula do imóvel passou a ser o repositório oficial destas informações, enaltecendo a publicidade registral e a fé publicada pelo registrador imobiliário, que certificará, a qualquer interessado, informações sobre o imóvel.

3.4. Averbações premonitórias: Artigos 799, IX c/c 828

A parte interessada poderá proceder à averbação em registro público do ato de propositura da execução e dos atos de constrição realizados, bem como poderá fazê-lo depois de o juízo ter admitido a execução. Em qualquer das hipóteses, haverá a publicidade dos atos para o conhecimento de terceiros.

3.5. Protesto de títulos judicial e extrajudicial: artigos 517 e 784, X

O protesto é um instituto previsto na Lei nº 9294/1997, que trata da utilização do instituto frente aos títulos de crédito e, por tal razão, é muito utilizado na seara do direito empresarial, obrigacional. Em boa hora, o CPC trouxe sua previsão e aplicação para os títulos judiciais transitados em julgado, desde que transcorrido o prazo para pagamento voluntário, que é de 15 dias (artigo 523). A apresentação da certidão expedida pelo juízo onde tramita o feito deve ser apresentada no Tabelionato de protesto competente.

Já com relação à aplicação do instituto para os títulos executivos extrajudiciais, o artigo 784, inciso X, trouxe como novidade a criação de um novo título I: “o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”. Com o novo título executivo, vencida a parcela condominial e não paga, poderá a administração do condomínio proceder ao protesto da dívida no Tabelionato de Protesto competente, tornando mais célere a cobrança e significativamente mais ágil a execução da dívida, caso não seja efetuado o pagamento.

3.6. Hipoteca Judiciária – artigo 495, parágrafos 1º e 2º

Trata-se de instituto de garantia de crédito na fase do processo de conhecimento.

A modificação sofrida se refere aos requisitos e instrumentalização, pois, uma vez constituída a hipoteca judiciária (oriunda de uma sentença que condene ao pagamento em dinheiro ou da que determine a conversão em pecúnia de uma obrigação de dar, fazer ou não fazer), esta poderá ser realizada perante o cartório de registro imobiliário, mediante a simples apresentação de cópia da sentença, independentemente de quaisquer outros requisitos. É um grande avanço, pois o credor terá maior liberdade e menos burocracias para proteger seu crédito. Além disso, o legislador estabeleceu a produção da hipoteca, mesmo diante de condenação genérica, ainda que o credor possa proceder ao cumprimento provisório da sentença ou esteja pendente arresto sobre o bem do devedor e, por fim, ainda que a sentença tenha sido impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo.

Sem dúvida alguma, a atividade registral imobiliária lucra em todos os sentidos com o novo tratamento conferido ao instituto, bem como se possibilita uma tutela jurisdicional efetiva.

3.7. Registro eletrônico – artigo 193, parágrafo único.

Trata-se de norma de adequação aos atuais tempos, nos quais a realidade digital é vivida naturalmente por todos os órgãos, instituições, cidadãos de todas as classes sociais, enfim, o mundo. Assim, não poderia ser diferente com as serventias judiciais e extrajudiciais.

3.8. Capacidade processual e o direito de família: artigo 73

De acordo com o novo comando normativo, todas as ações reais demandarão o consentimento do outro cônjuge para serem ajuizadas, salvo no regime de separação absoluta de bens.

A modificação do dispositivo teve como finalidade a coerência com a norma material, ou seja, o artigo 1647, inciso do CC, que, desde 2003, dispõe acerca do assunto e impactará a atuação do registrador imobiliário quanto aos requisitos necessários para sua adequada atuação.

4. Inovações trazidas pelo CPC que implicam efetivamente a desjudicialização gradativa de certos e determinados temas

Antes de procedermos às indicações específicas de cada instituto transferido para a seara extrajudicial, é importante realçar que a consensualidade, bem como a capacidade de dispor de diretos, é uma característica comum a todos.

4.1. Do inventário e partilha extrajudicial – Artigo 610, parágrafos 1º e 2º

Início o presente estudo pela abordagem dos institutos do inventário e da partilha, pois constituem um marco importante nesse processo gradual de desjudicialização. De acordo com os parágrafos 1º e 2º do artigo 610 do CPC, é possível a realização de inventário e partilha por meio de escritura pública, abrindo ensejo à atuação do tabelião de notas. As exigências da lei para que tal se dê são, respectivamente, a consensualidade e a capacidade plena das partes envolvidas.

Trata-se de um grande avanço na perspectiva de atingimento da celeridade, eficiência e menor custo para a realização de um interesse advindo da morte de alguém que deixou bens e herdeiros.

Imagine-se a dificuldade outrora existente quando se constatava a existência de apenas um único bem. Nem assim os herdeiros poderiam se subtrair à realização de um arrolamento (nomenclatura indicativa da existência de um único imóvel a inventariar) pela morosa e cara via judicial.

Um procedimento de inventário e partilha, que levava anos para ser concluído, hoje poderá ser finalizado em dias, por via de uma escritura pública, desde que as partes estejam devidamente representadas por advogados ou defensores públicos e, repito, haja consensualidade e capacidade civil plena das partes interessadas.

4.2. Usucapião administrativa – Artigo 1071

O instituto surge dentro do mesmo escopo facilitador gerado pela Lei nº 11977, que estabeleceu a usucapião administrativa, ou seja, a usucapião especial urbana para fins de regularização fundiária de interesse social.

O registrador imobiliário deve ser o que possui circunscrição na localidade que abrange o local do imóvel e, isso para o fim de ter de empreender alguma diligência de verificação, na forma do que dispõe o *caput* do artigo 216-A e seu parágrafo 7º.

Segundo alguns autores, o procedimento administrativo que gerou a inserção do artigo 216-A, na Lei nº 6015/1976, se equipara ao da Retificação Consensual, previsto nos artigos 212 e 213 da mesma Lei.

O instituto da Usucapião constitui uma forma de aquisição da propriedade, móvel ou imóvel, em razão da posse no transcorrer do tempo, vinculada ao cumprimento de requisitos definidos em lei. A aquisição da propriedade imóvel pela usucapião pode se dar por meio de três diferentes formas procedimentais.

A usucapião judicial é a forma mais conhecida de se alcançar o direito, podendo ser aplicada a todas as espécies de usucapiões, com exceção daquele previsto pela Lei nº 11.977/2009. Está prevista no art. 1.238 e seguintes do Código Civil. Possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi subtraído na Lei nº 13.105/2015. Agora, segue o rito ordinário comum, com as observações dos artigos 246, §3º e 259, I do Novo CPC. A usucapião administrativa, foi instituída no Brasil por meio da Lei nº

11.977/2009, mas esta é aplicável somente à usucapião especial urbana, caracterizada no contexto de projetos de regularização fundiária de interesse social.

É um trabalho desenvolvido em conjunto entre o Tabelião e o Registrador Imobiliário. O procedimento foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro por força do art. 1.071 do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), que acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que apresenta o teor seguinte:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio.

A usucapião extrajudicial, que tem caráter opcional ao jurisdicionado, consiste em uma das grandes novidades da nova lei processual civil (art. 1071).

4.3. Penhor legal

A atividade notarial foi prestigiada com a aquisição da competência para homologação do penhor legal, artigo 703 e seguintes. O interessado poderá firmar requerimento no Tabelionato de seu interesse, que promoverá a notificação extrajudicial do devedor para, em até 5 (cinco) dias, pagar o débito ou impugnar. Se ocorrer a impugnação, o procedimento é encaminhado ao juízo competente. Caso contrário, será lavrada escritura de homologação do penhor legal. Como se vê, a desjudicialização de procedimentos mais uma vez valorizou o Tabelião de Notas.

4.4. Constituição de renda

A constituição de renda para assegurar o pagamento das prestações de alimentos já estava disposta no antigo Código de Processo Civil no artigo 415-Q.

A nova lei trouxe inovações ao procedimento, facultando ao exequente requerer a constituição de capital por parte do executado, conforme artigo 533 e parágrafos, bem como possibilitando constituir renda com direitos reais sobre imóveis suscetíveis de alienação. Sua formalização depende de Escritura Pública, Art. 807, Código Civil, devendo ser averbada na matrícula do imóvel, não significando direito real. Caso o credor queira uma garantia real, deverá formalizar uma hipoteca e o seu devido registro na matrícula imobiliária. Porém, de acordo com o §1º do art. 533 do CPC, para a publicidade e segurança jurídica, procede-se a averbação na matrícula do imóvel que se torna inalienável e impenhorável, enquanto durar a obrigação do executado.

4.5. Divisão e demarcação de terras particulares – Artigo 571

A aceitação da escritura pública para fins de divisão de condomínio, prevista no artigo 571, não configura novidade no Direito Registral e Notarial. Contudo, a explicitação no novo Código de Processo Civil enfatiza a possibilidade de resolver os litígios de forma amigável e extrajudicialmente, evitando o aumento das demandas judiciais.

O georreferenciamento, devidamente averbado no registro de imóveis, é vislumbrado no artigo 573 como meio de prova que dispensa a perícia nas ações de divisão ou demarcação, tamanha a sua precisão e confiabilidade.

5. Conclusão

Em resumo, o que depreende através do presente artigo é uma forte tendência de aplicação do direito fundamental à celeridade, insculpido no artigo 5º, inciso LXVIII, da Carta Magna. Para tanto, e com a recente reforma do CPC, vários foram seus dispositivos a viabilizar a gradativa desjudicialização objeto deste estudo. Assim, catalogamos onze previsões legais de afetação no serviço desenvolvido pelas serventias extrajudiciais, bem como cinco, que efetivamente compreendem a possibilidade de resolução efetiva pela via das serventias extrajudiciais de notas, protesto e registro imobiliário.

É um avanço relevante, com o qual ganha a sociedade, na medida em que se viabiliza um efetivo meio de acesso, desburocratizado; lucram as serventias e desafoga-se o poder judiciário, já tão extremamente asoberbado pelos feitos oriundos de uma nação adoecida e, conseqüentemente, por demais conflituosa, que padece com os obstáculos diretos e indiretos à viabilização de uma justiça desejada por todos nós.

Referências

BRASIL. *Novo Código de Processo Civil*. 2ª ed. Editora Saraiva, 2016.

DIP, Ricardo. *Direito Registral e o Novo CPC*. 1ª ed. Editora Forense.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos, teoria e prática*. 8ª ed. Editora Juspodivm.