

Coordenadora:
Marcielly Rosa Nunes

A Expansão do Extrajudicial:
**DIREITO NOTARIAL
E REGISTRAL**

*Especialistas apresentam dicas práticas para
atuar na área e apontam sugestões aos
códigos de normas.*

A Expansão do Extrajudicial:

DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

*Especialistas apresentam dicas práticas
para atuar na área e apontam sugestões
aos códigos de normas.*

Coordenadora: Marcielly Rosa Nunes

Formato: Livro Digital

Veiculação: Digital

ISBN: 978-65-00-12223-7



Versão online do
certificado de registro

Toledo/PR - 2020

“O tempo evidenciará que o extrajudicial ainda socorrerá o Poder Judiciário e o liberará de tarefas das quais hoje ele não se desvencilha. Tarefas que o extrajudicial realiza a contento e enorme economia de tempo e de recursos, com o acréscimo da segurança derivada de sua fé pública”

José Renato Nalini

Introdução

O assunto extrajudicial nunca esteve tão em alta como agora durante a passagem do coronavírus. Isso é devido ao crescente número nas demandas judiciais, o que torna, conseqüentemente, ainda mais excessiva a carga do judiciário. Em contrapartida, a sociedade clama por rapidez, economia e inovação, o que leva a crer que o futuro estará cada vez mais atrelado ao direito extrajudicial.

Se você é um advogado, assessor jurídico ou estudante, e está interessado em saber mais acerca a atuação no extrajudicial, este e-book pode, literalmente, te mostrar os meios, além te fazer compreender, sem embaraços, como são realizados os procedimentos nas atividades dos cartórios.

Não se sinta perdido nesta vasta área, não é culpa sua. O fato é que, na maioria dos cursos de Direito, não contempla a disciplina de Direito Notarial e Registral, o que torna todo esse processo difícil de ser compreendido na prática. Foi pensando em ajudar os que atuam ou que pretendem atuar nessa área é que montamos esse estudo e reunimos excelentes profissionais, a fim de compartilharem dicas de sua própria experiência, de forma simples e bem prática.

Também fomos um pouco além. Ao visarmos a atuação jurídica em nível nacional, o projeto teve a preciosidade de receber especialistas de vários estados brasileiros, e alguns deles apresentaram as suas peculiaridades locais sobre o Código de Normas. Isso, inclusive, pode ser uma forma de sugerir as Corregedorias Estaduais e ao Conselho Nacional de Justiça, projetos para a padronização nos cartórios em âmbito nacional, naquilo que for possível.

Fatos esses que podem resultar em verdadeira pacificação social entre a própria classe notarial e registral, com os profissionais do direito e com a sociedade. Considerando que a pacificação social é a razão de ser do Direito, acreditamos que por meio da expansão do conhecimento do Direito Notarial e Registral podemos cooperar com o acesso à justiça. Apesar não ser tarefa fácil, acreditamos que o aprimoramento é possível.

Não é por menos que a Organização das Nações Unidas, por meio da agenda 2030, apresenta como objetivo “construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas; promover

sociedades pacíficas; proporcionar o acesso à justiça para todos”¹. Atrelados a isso, o Ministério de Promoção de Políticas de Justiça do Brasil, visa: “promover políticas públicas de modernização, aperfeiçoamento e democratização do acesso à justiça e à cidadania”². E, por fim, nos exatos seis dias antes do lançamento dessa obra, o Conselho Nacional de Justiça e a Escola Nacional de Notários e Registradores, lançaram uma parceria de estudos notariais e registrais para integrar os notários, os registradores, os magistrados e os servidores, com a finalidade de “oferecer um serviço com ainda mais qualidade, facilitando a vida do povo brasileiro”³.

Percebeu como tudo converge para o futuro do direito extrajudicial?

Essa é a primeira vez que conseguimos formar uma obra dessa natureza, a qual foi preparada pensando especialmente em você! Sinta-se acolhido e privilegiado por ter acesso a esse material.

Agora, um novo mundo vai se abrir...

Vamos juntos?

Marcielly Rosa Nunes.

Toledo/PR, 12 de outubro de 2020.

¹ Item 16. ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. *Transformando Nosso Mundo: a agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável*. Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/wp-content/uploads/2015/10/agenda2030-pt-br.pdf>>. Acesso em: 24 jul. 2020.

² MINISTÉRIO DA JUSTIÇA DO BRASIL. Departamento de Promoção de Políticas de Justiça. Disponível em: <<https://www.justica.gov.br/seus-direitos/politicas-de-justica/institucional>>. Acesso em: 24 jul. 2020

³ CNJ INCENTIVA CURSOS E PESQUISAS SOBRE CARTÓRIOS. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/cnj-incentiva-cursos-e-pesquisas-sobre-cartorios>>. Acesso em: 12 out. 2020.

1. TABELIONATO DE NOTAS	09
ATA NOTARIAL COMO MEIO DE PROVA Arthur del Guércio Neto	10
ATA NOTARIAL COMO UMA FERRAMENTA NO COMBATE DAS FAKE NEWS Marcelo Sales	12
RESCISÃO TRABALHISTA CELEBRADA POR ESCRITURA PÚBLICA Pedro Henrique de Cavalcante Lima	15
A IMPORTÂNCIA DA CLÁUSULA DA SUB-ROGAÇÃO NA ESCRITURA PÚBLICA Letícia Franco Maculan Assumpção	17
SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO EXTRAJUDICIAIS Juliana Pereira Soares Lourenço	18
INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL Janaína Fernandes Nunes	21
DA ESCRITURA DE NOMEAÇÃO DE INVENTARIANTE PROVISÓRIO PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO ESPÓLIO Marcus Kikunaga	23
INSTITUIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA Daniela Bellaver	26
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO Najla Assad de Moraes	28

2. REGISTRO DE IMÓVEIS	31
REQUERIMENTO DE SUPERAÇÃO OU DESCONSIDERAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL André Villaverde	32
DIFERENÇA ENTRE MATRÍCULA, REGISTRO E AVERBAÇÃO Fernando Matsuzawa	33
CERTIDÕES NO REGISTRO DE IMÓVEIS Daniele Michalowski Cosechen	35
EXAME E CÁLCULO DE EMOLUMENTOS Diogo Canuto	37
AVERBAÇÃO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO NO IMÓVEL DO DEVEDOR Marcielly Rosa Nunes	40
HIPOTECA JUDICIÁRIA	42
AVERBAÇÃO DE ENDEREÇO ATUALIZADO DO PROPRIETÁRIO Francisco José Barbosa Nobre	43
CONTRATO DE LOCAÇÃO - CLÁUSULA DE VIGÊNCIA E DE PREFERÊNCIA Marcielly Garcia Gibin	44
AVERBAÇÃO DO CASAMENTO E ALTERAÇÕES NO REGISTRO DE IMÓVEIS Léia Fernanda de Souza Ritti Ricci	46
AVERBAÇÃO DE PACTO ANTENUPCIAL Yasmine de Resende Abagge	47

SOLUÇÕES ACERCA DA AUSÊNCIA DE PACTO ANTENUPCIAL **49**

José Rubens da Silveira Filho

O PRINCÍPIO DA SAISINE E A VEDAÇÃO DA PARTILHA PER SALTUM **52**

Mauro João Matté

ASPECTOS LIGADOS À VALIDADE DA INCORPORAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO **53**

Ana Lúcia Arruda dos Santos Silveira

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS COM DESTINAÇÃO PÚBLICA **56**

João Pedro Lamana Paiva

SERVIDÃO AMBIENTAL **59**

Daiane Schwabe Minelli

O CONTRATO DE ARRENDAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS **61**

Flávia Bernardes de Oliveira

A NECESSIDADE DA ANUÊNCIA DO CONFRONTANTE NA RETIFICAÇÃO DE ÁREA RURAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS **63**

Izaías Gomes Ferro Júnior

3. TABELIONATO DE PROTESTO **67**

O PROTESTO EXTRAJUDICIAL DE OUTROS DOCUMENTOS DE DÍVIDA **68**

Arthur del Guércio Neto

O PAPEL DOS CARTÓRIOS NA RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS **71**

João Peixoto Garani

4. REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS **73**

ALTERAÇÃO DE PRENOME E SEXO NO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS **74**

Danielle Bortoloto

RECONHECIMENTO DE FILIAÇÃO SOCIOAFETIVA **76**

Tatiana Dias da Cunha Dória

5. ASSUNTOS RELACIONADOS **79**

COAF: COMUNIQUE MENOS, COMUNIQUE MELHOR! **80**

Rafael Brum Miron

VOCÊ SABE PARA ONDE VAI O DINHEIRO PAGO POR UM SERVIÇO PRESTADO EM CARTÓRIO? **83**

Lohanna Coser Bitti



PARTE 1:

TABELIONATO DE NOTAS

Arthur Del Guércio Neto

Tabelião de Notas e Protestos em Itaquaquecetuba. Especialista em Direito Notarial e Registral. Especialista em Formação de Professores para a Educação Superior Jurídica. Escritor e Autor de Livros. Palestrante e Professor em diversas instituições, tratando de temas voltados ao Direito Notarial e Registral. Coordenador do Blog do DG (www.blogdodg.com.br).



Ata notarial como meio de prova

Conceito

Ata Notarial é o ato notarial por intermédio do qual o Tabelião de Notas (incluindo o seu Substituto e equipe de escreventes), atendendo a solicitação de uma pessoa, capta um fato ou circunstância e o traslada em seu livro de Notas, sem juízo de valor, constituindo potente prova legal, perpetuada nos arquivos da serventia.

Previsão legal

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

Valiosa também a leitura dos artigos 6 e 7, inciso III, da Lei Federal nº 8.935/94, conhecida como Lei dos Notários e Registradores.

Características

A grande característica prática da ata notarial é a sua dinâmica. Tendo o interessado contato com o fato potencialmente lesivo, poderá imediatamente contatar o Tabelião de Notas de sua confiança, e solicitar a prática do ato, o qual, via de regra, é lavrado com grande rapidez e técnica.

Não há juízo de valor na ata notarial, o que implica em viabilizar a constatação de fatos ilícitos (ou potencialmente ilícitos). O Tabelião descreverá precisamente o que verificar, numa verdadeira "fotografia em palavras". Neutralidade é a palavra de ordem.

Imagens coloridas poderão compor o documento, assim como arquivos de áudio e vídeo, laudos técnicos, perícias etc.

Casos práticos

O principal campo de utilização da ata notarial no tempo atual é o ambiente virtual. Conteúdos de sites, e-mails e redes sociais poderão ser constatados por atas notariais.

Telefones celulares, incluindo os seus aplicativos, como o WhatsApp, também são habitualmente objeto de atas notariais. Conversas poderão ser transcritas, assim como mensagens de textos, sejam elas individuais ou postadas em grupos.

A vistoria de características de imóveis é outro ambiente fértil de atuação das atas notariais. Muitos locadores e locatários se valem do instrumento, para comprovar as condições do imóvel em momentos pré entrega/devolução.

Lembre-se que a ata notarial é requisito obrigatório da usucapião extrajudicial, nos termos do artigo 216-A, da Lei Federal nº 6.015/73, a famosa Lei dos Registros Públicos.

Dica de ouro

A ata notarial é utilizada para comprovar inúmeros fatos e circunstâncias, mas em sua maioria, são casos dinâmicos.

Quanto mais rapidamente ela for solicitada, maior a chance de êxito em sua produção.

Marcelo Sales

Titular do 1º Tabelionato de Notas em Maringá/PR. Pós graduado em Direito Notarial e Registral.



Ata notarial como uma ferramenta no combate das *fake news*

No âmbito jurídico as provas norteiam o processo legal, visando alcançar como resultado um julgamento justo pautado na lei. Mas quando deparamos com a necessidade de produção de provas, como devemos agir?

Certa vez uma cliente procurou o Cartório de Notas demonstrando uma mensagem recebida de seu ex companheiro informando que não arcaria com as dívidas de aluguel do apartamento, onde haviam morado por alguns anos, reconhecendo que essa era uma dívida que deveria ser compartilhada entre eles mas, devido ao encerramento do relacionamento não arcaria com tal demanda.

Nesse caso, ciente que o juiz em uma audiência não iria manusear seu smartphone, essa cliente foi amparada pela lavratura do instrumento público chamado ata notarial. Tal instrumento é lavrado pelo Tabelião ou seu preposto, por exemplo, um escrevente autorizado da Serventia, visando comprovar um fato, estado atual de coisas, constatações de sites, usucapião de bem imóvel, mensagens de texto e afins, transformando a constatação em documento legal e palpável, trazendo assim a possibilidade da produção da prova pretendida e a garantia que essa prova chegará a análise judiciária.

Com a publicação do Novo Código de Processo Civil em 2015, a Ata Notarial foi incluída expressamente como um meio de obtenção de prova processual. Não estamos diante de um novo instrumento, pois tal meio estava elencado como atribuição exclusiva dos tabeliões de Notas desde a Lei nº 8.935/94, mas com o decorrer dos anos e os grandes avanços tecnológicos a demanda de Ata Notarial tem crescido de forma exponencial. Esse considerável aumento é resultante da liberdade que as pessoas possuem ao publicar suas opiniões em sites e redes sociais, principalmente nas que ocorrem interação entre os usuários, como o WhatsApp, Facebook, Instagram, e ainda, é o local de maior circulação de *Fake News*, - mentiras divulgadas como verdades - surgindo como consequência uma grande produção de provas para um processo judicial.

Os instrumentos confeccionados em Cartório possuem fé pública e presunção de veracidade, sendo assim, o Tabelião é o responsável por trazer solenidade ao ato praticado, mantendo-se imparcial e atribuindo ao instrumento apenas o que por ele foi aferido e devidamente constatado. Dessa forma, ao chegar para análise do juiz essa prova pré-constituída ele a receberá com confiança.

É notório que a Ata Notarial é um ato que contribui inclusive para andamento razoável do processo, uma vez que, elas chegam ao magistrado pronta para sua apreciação e não precisam ser desenvolvidas na audiência, que é o caso da Ata Notarial com cunho testemunhal, onde a possível testemunha de um processo comparece a Serventia, assistida por um advogado e presta a narrativa de um fato, ciente que se por ela for dita qualquer inverdade, ela poderá ser responsabilizada pelo crime de falso testemunho.

Não apenas na modalidade Testemunhal, mas, o mundo da Ata Notarial é bem amplo, as constatações podem ser feitas de várias formas, como por exemplo, aferição de conversas em aplicativos, e-mails, publicações de ofensas atribuídas à alguém, e até mesmo o comparecimento do Tabelião em locais de sua comarca, para verificação de como se encontra o local, presenciar entrega de chaves de imóveis e no ato realizar até uma constatação da situação atual do bem, são diversos atos que podem ser documentados, cada demanda específica irá nortear a forma, mas sempre respeitando a norma.

Mencionamos que a Ata Notarial é também utilizada onde tem maior circulação de Fake News e você pode ter pensando "*o que tem a ver, Ata Notarial e Fake News?*". Após analisarmos os pontos acima, podemos verificar que elas são bem conexas, visto que, a Ata Notarial documenta fatos publicados na internet, podendo transformá-la em uma efetiva prova judicial, afim de responsabilizar aquele que publicou uma notícia falsa.

Estamos em um ano em que ocorrem as eleições e a campanha eleitoral é exercida pelos partidos e com o engajamento das redes sociais ela acaba ocorrendo de maneira indireta por seus militantes, assim é comum identificar notícias que trazem informações falsas e manipuladas, afim de promover um alcance viciado. Em um passado recente tivemos o bombardeamento de informações inverídicas acerca da eleição presidencial dos Estados Unidos, pesquisas comprovaram que a propagação das chamadas "*Fake News*" tiveram um alcance maior do que as informações divulgadas pelos meios convencionais da mídia, o impacto foi tão considerável que o Facebook e o Twitter fizeram alterações em sua política de uso, com o objetivo de coibir a propagação de notícias falsas e que influenciem para que determinado conteúdo pareça mais popular do que realmente é.

Levando-se em conta o exposto, podemos afirmar que a Ata Notarial é um instrumento que tem gerado bons resultados e o objetivo maior é que ela cumpra de forma eficaz seu

propósito, trazendo maior celeridade aos processos que necessitam de provas que somente podem ser obtidas por meio eletrônico ou com a presença *in loco* de uma pessoa autorizada, reduzindo até mesmo custas processuais que poderiam ser geradas com a solicitação de uma avaliação e produção de prova pericial.

Além disso, com esse instrumento o cidadão conta com o respaldo de se garantir em eventuais situações de exclusão da prova ao longo do processo judicial, uma vez que ao ser constatado em Ata, a presunção de veracidade está afirmada com a assinatura do notário.



Pedro Henrique de Cavalcante Lima

Tabelião titular do 6º Tabelionato de Notas de São Luís/MA. Especialista em Direito e Notarial. Especialista em Direito Processual Civil. Mestrando em Ciências Jurídicas. Presidente do Colégio Notarial do Brasil, Seção Maranhão.



Rescisão trabalhista celebrada por escritura pública

Qualidade e segurança

A reforma trabalhista implementada através da Lei nº 13.467/17 trouxe relevantes – e algumas vezes controversas – inovações à seara do Direito do Trabalho. Dentre elas, destaca-se a inserção na Consolidação das Leis do Trabalho – CLT dos artigos 855-B, 855-C e 855-D, que dispõem sobre o processo de jurisdição voluntária para homologação de acordo trabalhista extrajudicial.

De forma indireta, da mencionada reforma sobrevieram novidades que alcançam o âmbito do Direito Notarial, mormente a possibilidade de celebração de acordo de rescisão trabalhista através de escritura pública.

Procedimento

Para receber a chancela judicial, faz-se necessário que as partes, devidamente assistidas por advogados distintos, formulem pedido conjunto à autoridade judiciária competente para que o acordo por elas celebrado seja homologado no prazo de 15 (quinze) dias a contar da distribuição da petição. Nesse caso, a realização de audiência é facultativa, cabendo ao magistrado responsável pela análise do acordo a decisão de realizá-la ou não.

Vantagens

A fim de melhor salvaguardar os interesses dos envolvidos, o acordo trabalhista extrajudicial pode, com vantagens, ser celebrado através de escritura pública, da qual constarão os mesmos requisitos do acordo celebrado entre particulares sem a interveniência do notário, mas que, como vantagem adicional, contará com a assistência e qualificação deste profissional do direito dotado de fé pública, ao qual é cometida a tarefa de assessoramento e formalização da vontade das partes.

Embora haja na Consolidação das Leis do Trabalho determinação expressa de que o pagamento das verbas rescisórias deva ser feito sem qualquer espécie de parcelamento, através do acordo extrajudicial trabalhista, devidamente homologado judicialmente, o pagamento poderá ser feito de forma parcelada se assim permitir a autoridade judiciária.

Sendo celebrado através de escritura pública, nela pode ser pactuada confissão de dívida pelo empregador – com ou sem garantia – relativamente às verbas rescisórias devidas ao empregado. Imagine-se, por hipótese, rescisões trabalhistas que importem na necessidade de pagamento de quantias expressivas pelo empregador e este detenha em seu patrimônio bens que sejam suscetíveis de serem gravados, por exemplo, por hipoteca advinda de confissão de dívida. Assim, o empregado terá plenamente assegurado o recebimento das verbas que lhes são devidas através de garantia real e todas as vantagens dela decorrentes.

Do acordo extrajudicial, obrigatoriamente, deverão constar: a natureza de cada parcela paga ao empregado e discriminado o seu valor, o prazo para pagamento – caso este seja realizado de forma parcelada –, além de cláusula penal em caso de descumprimento do que for avençado. Adicionalmente, a fim de observar o disposto no art. 477, parágrafo 8º, e art. 855-C, ambos da Consolidação das Leis do Trabalho, impõe-se que seja incluído no monte a ser pago pelo empregador o valor relativo à multa por inobservância do prazo para quitação das verbas rescisórias – ainda que o pagamento parcelado seja avençado livremente pelas partes e tenha sido judicialmente homologado.

Assim, o empregado terá resguardados os seus direitos de forma satisfatória e o empregador que, muitas vezes, encontra dificuldades para adimplir o pagamento das verbas rescisórias poderá manejar de importante instrumento jurídico para cumprir suas obrigações trabalhistas.

Observações

Tramita na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 4.894/2019 que pretende acrescentar à Consolidação das Leis do Trabalho dispositivo que dispensa a necessidade de homologação do acordo extrajudicial celebrado por escritura pública, o que, sem dúvida, promoverá incomensuráveis vantagens àqueles que necessitam findar contratos de trabalho de forma consensual. Cada um dos mais de 8.000 (oito mil) tabelionatos de notas espalhados pelo país inteiro constituir-se-ão em instância assecuratória e materializadora de direitos trabalhistas.

Letícia Franco Maculan Assumpção

Graduada em Direito pela UFMG, pós-graduada, mestre e doutoranda em Direito. Oficial do Cartório do Registro Civil e Notas do Distrito de Barreiro, em Belo Horizonte, MG. Professora e co-coordenadora da Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral do CEDIN – Centro de Direito e Negócios. Diretora do INDIC – INSTITUTO NACIONAL DE DIREITO E CULTURA, do RECIVIL e do CNB-MG.



A importância da cláusula da sub-rogação na escritura pública

A *sub-rogação real* é uma questão muito relevante para o Direito das Famílias e para o Direito Imobiliário. Ocorre quando uma coisa toma o lugar de outra, passando a ser considerada com a mesma qualidade da coisa substituída. A sub-rogação está expressamente prevista no art. 1.659, II, do Código Civil.

Os bens que substituem os bens particulares, denominados pela lei bens sub-rogados, excluem-se da comunhão, mas, para que isso seja aplicável, é necessário que o cônjuge ou companheiro faça constar essa sub-rogação no título aquisitivo e prove que de fato um bem substitui outro. Se a situação fosse simples, não haveria acórdãos no Superior Tribunal de Justiça tratando do tema, como o AgRg no AREsp 536244/DF ou suscitações de dúvida como aquela cuja Apelação nº 1038270-77.2017.8.26.0100 foi julgada pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo .

Para transmitir bens ou direitos com segurança jurídica, é essencial, pois, que um tabelião seja consultado sobre a melhor solução. No Brasil vigora o tabelionato latino, no qual o notário deve ser um profissional do Direito, com formação jurídica adequada, cabendo a ele redigir documentos jurídicos de forma que alcancem os objetivos a que se propõem; deve aconselhar as partes, o que deve ser feito de forma imparcial.

Assim, fica a dica: tanto para evitar futuros conflitos com o ex-cônjuge ou ex-companheiro quanto para evitar outros problemas, com credores, por exemplo, deve ser procurado um tabelião, que fará constar na escritura a cláusula da sub-rogação, bem como a demonstração da utilização dos recursos dos bens particulares para a aquisição de novo bem. É ideal, também, que o cônjuge ou companheiro manifeste na escritura a sua concordância com a declaração de que se trata de bem sub-rogado.

¹ SUPERIOR Tribunal de Justiça. Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 3ª TURMA, Data do Julgamento 23/06/2015, DJe 03/08/2015. Disponível em: stj.jus.br. Acesso em: 03 out. 2020.

² CONSELHO Superior da Magistratura de São Paulo. Relator GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO. DJe SP de 07.08.2018. Disponível em: <https://www.portaldori.com.br/2018/08/10/>. Acesso em: 03 out. 2020.

Juliana Pereira Soares Lourenço

Tabeliã do 5º Ofício de Notas de São Luís/MA. Mestre em Direito pela UFMG. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Universidade Anhanguera. Especialista em Direito do Trabalho pela Universidade Cândido Mendes. Graduada em Direito pela Faculdade Milton Campos. Segunda Vice Presidente do CNB-MA. Coordenadora do Livro de Questões Práticas para Cartórios da Editora Juspodivm. Professora de diversos cursos jurídicos.



Separação e divórcio extrajudiciais

A sociedade conjugal pode terminar pela separação e pelo divórcio.¹

Até 2007 a separação e o divórcio apenas podiam ser realizados no Poder Judiciário.

Mas desde a vigência da Lei 11.441/07, desde que atendidos alguns requisitos legais, tornou-se possível realizar a separação e o divórcio consensuais pela via administrativa, ou seja, por meio de escritura pública. Isso facilitou sobremaneira a vida das pessoas e contribuiu significativamente com o processo de desjudicialização, deixando ao Poder Judiciário a atuação principalmente de separações e divórcios litigiosos.

E a facilidade da realização do divórcio aumentou ainda mais após a vigência da Emenda Constitucional n. 66/2010, que permitiu realizar o divórcio sem a necessidade da separação judicial por mais de um ano ou da separação de fato há mais de dois anos.

Ou seja, de acordo com a legislação vigente, as partes podem se casar hoje e se divorciar amanhã. E para atender a essa realidade dinâmica, a essa celeridade que as partes desejam, o extrajudicial se mostra uma alternativa cada vez mais presente.

Em tempos de pandemia, período em que a mídia tem veiculado o aumento do número de separações e divórcios, pode-se afirmar que este aumento se deve também devido ao fato da facilidade de se realizar a separação e o divórcio pela via extrajudicial.

Para que seja possível a realização da separação ou do divórcio pela via extrajudicial as partes devem ser capazes e estarem assistidas por advogado, deve haver consenso e não podem ter filhos comuns menores ou incapazes. Ressalta-se ainda que o estado de gravidez também afasta a possibilidade da realização da separação e do divórcio pela via extrajudicial, pois envolve interesse de menor/incapaz, hipótese em que atualmente somente é possível a realização da separação e do divórcio pela via judicial.

¹ A sociedade conjugal também pode terminar pela morte ou pela nulidade ou anulação do casamento (art. 1.571 do Código Civil).

Embora este seja um tema frequente, nesta oportunidade pretende-se destacar o Provimento número 07/2019 da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão que possibilitou a lavratura de escrituras públicas de divórcio mesmo com a existência de filhos comuns menores, desde que comprovada prévia resolução judicial sobre guarda, visitas e pensão alimentícia dos filhos².

Assim dispõe o art. 668 do Código de Normas da CGJ-TJMA, com a alteração dada pelo citado provimento:

“Art. 668. A separação consensual, o divórcio consensual, a conversão da separação judicial em divórcio e a extinção consensual da união estável, quando não houver interesse de filhos menores, incapazes e/ou nascituros do casal, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições relativas à descrição e à partilha de bens comuns, pensão alimentícia e alteração/manutenção do nome do cônjuge, nos termos do art. 733 do Código de Processo Civil. § 1º Havendo filhos incapazes ou nascituros, será permitida a lavratura da escritura, desde que devidamente comprovada a prévia resolução judicial de todas as questões referentes aos direitos destes (guarda, visitação e alimentos), o que deverá ficar consignado no corpo da escritura, citando o número do processo, a vara em que tramitou, o nome da autoridade competente e a data em que prolatada. § 2º É possível a lavratura de escritura pública de conversão da separação judicial em divórcio consensual, com ou sem partilha de bens, mesmo que existam filhos incapazes ou nascituros, desde que não haja nenhuma alteração do que foi convencionado e homologado na separação judicial em relação aos direitos desses filhos.”³

Esta possibilidade trazida pelo Provimento 07/2019 da CGJ-TJMA facilitou ainda mais a realização do divórcio, deixando ao Poder Judiciário a atuação dos casos litigiosos e daqueles que envolvem interesse de menor.

² Este provimento pode ser encontrado no endereço: https://novogerenciador.tjma.jus.br/storage/portalweb/anexo_2850025_online_html_05022019_1538.pdf

³ Art. 668 do Provimento 11/2013 CGJ-TJMA atualizado pelo Provimento 7/2019 da CGJ-TJMA.

Por fim, cumpre aqui destacar que embora na prática as partes geralmente optem pela realização do divórcio direto, as mesmas têm a possibilidade da realização da separação ou do divórcio extrajudiciais, ou ainda da conversão da separação em divórcio e do restabelecimento da sociedade conjugal, atentando-se ao fato das consequências jurídicas ao optar por uma dessas alternativas.

Divórcio direto é aquele em que os cônjuges não realizaram primeiramente a separação consensual ou litigiosa. Assim, uma vez realizado o divórcio direto, na eventualidade das partes decidirem retomar o relacionamento, terão que se casar novamente, realizando todo o procedimento de habilitação, proclamas e cerimônia. Assim, antes de decidirem pelo divórcio direto, as partes devem refletir se realmente desejam se divorciar ou dissolver a sociedade conjugal por meio da separação judicial, pois optando pela separação judicial, na eventualidade de retomada do relacionamento, bastaria apenas a lavratura da escritura pública de restabelecimento da sociedade conjugal.

Além disso, atente-se ao fato da questão patrimonial: no restabelecimento da sociedade conjugal as partes restabelecem o casamento com o mesmo regime de bens. É certo que optando pelo divórcio, as partes também poderiam se casar novamente com o mesmo regime, exceto se as mesmas se enquadrarem nas hipóteses do art. 1.641 do Código Civil. Atente-se aqui principalmente às pessoas maiores de setenta anos. Caso as mesmas optem por realizar o divórcio, se decidirem retomar o casamento, terão que se casar novamente e no regime da separação obrigatória por expressa determinação legal.

Conclui-se, portanto, que as partes têm a oportunidade de escolher se querem se divorciar ou se querem se separar, atentando-se para as consequências jurídicas do ato a ser praticado. E a facilidade da realização da separação e do divórcio pela via extrajudicial impõe ao tabelião e ao advogado assistente a obrigação de orientarem às partes das facilidades e das consequências jurídicas do ato.

Janaína Fernandes Nunes

Oficial de Registro Civil e Tabeliã de Notas no Estado de São Paulo; Mestre em Educação pela UNIUBE- Uberaba/MG. Mestranda em Gestão de Conflitos pela UNIARA - Araraquara/SP. Pós-graduada em Direito Notarial e Registral, em Direito Processual Civil e em Direito Empresarial e Advocacia Empresarial pela Universidade Anhanguera - UNIDERP.



Inventário extrajudicial

O que é: Inventário é o procedimento que sucede a morte, destinado a apurar todos os bens, direitos e dívidas deixados por alguém que faleceu. Esse levantamento é feito no intuito de encontrar a herança líquida, ou seja, aquilo que sobra depois que as dívidas deixadas são abatidas, para que então possa ser feita a partilha dos bens.

Antes de 2007, esse procedimento só podia ser feito de forma judicial. No entanto, o legislador, por meio da lei 11.441/2007, trouxe a possibilidade de realizar todo o procedimento no cartório, sem necessidade de homologação judicial. Foi um grande avanço no sentido da desjudicialização e desburocratização, trazendo maior simplicidade e celeridade ao procedimento, sem perder a segurança jurídica.

Alguns requisitos: Em regra, o inventário só poderá ser feito no cartório se as partes forem capazes, concordes e não houver testamento.

Dicas: O inventário e a partilha podem ser extrajudiciais, ainda que algum dos herdeiros não tenha 18 anos, desde que seja **emancipado**. E, em relação ao testamento, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo, no item 130 do capítulo XV, preveem que:

130. Diante da expressa autorização do juízo sucessório competente, nos autos do procedimento de abertura e cumprimento de testamento, sendo todos os interessados capazes e concordes, poderão ser feitos o inventário e a partilha por escritura pública, que constituirá título hábil para o registro imobiliário (grifei).

130.1. Poderão ser feitos o inventário e a partilha por escritura pública, também, nos casos de testamento revogado ou caduco, ou quando houver decisão judicial, com trânsito em julgado, declarando a invalidade do testamento, observadas a capacidade e a concordância dos herdeiros.

Nesse caso, o Tabelião deve solicitar a certidão do testamento e poderá lavrar o inventário, desde que não haja qualquer declaração irrevogável, como o reconhecimento de um filho, por exemplo.

Vale lembrar que a presença do advogado continua sendo indispensável e que deve ser feito o recolhimento do imposto de transmissão causa mortis e doação – ITCMD. No estado de São Paulo a alíquota é de 4%.

Vantagens: as partes podem comparecer a qualquer Tabelião de Notas de sua confiança, tendo em vista que não se aplicam as regras processuais de competência. Trata-se de um procedimento rápido, simples e extremamente seguro.



Marcus Kikunaga

Mestre em Direitos Difusos e Coletivos, especialista em Direito Notarial e Registral. Presidente da Academia Nacional de Direito Notarial e Registral - AD NOTARE. Autor da obra "Direito Notarial e Registral à luz do Código de Defesa do Consumidor", Editorial Lepanto, 2019.



Da escritura de nomeação de inventariante provisório para alienação de bens imóveis do espólio

A permissão dada pela Lei 11.441/07, em realizar os inventários na via extrajudicial, ainda regulado pela Resolução nº 35/07 da Corregedoria Nacional de Justiça, tornou a figura do inventariante tão relevante.

Nesse sentido, define-se o inventariante como espécie de representante legal do espólio (arts. 75, VII e 618, I, CPC e art. 1.991, CC), o qual adquire a posse direta dos bens do espólio, seja ele herdeiro ou não, com a finalidade de administrar e até mesmo aliená-los, se necessário.

Seja definitivo ou provisório, o inventariante representa o espólio ativa e passivamente, devendo agir com diligência e probidade, a fim de trazer ao inventário todos os documentos e bens necessários ao processo ou à escritura pública, com o único objetivo de realizá-la, conforme previsão do art. 614 do Código de Processo Civil¹, cuja outorga de poderes equivalentes será materializado com a lavratura da escritura pública específica, devendo respeitar as regras estabelecidas no art. 661, parágrafo primeiro do Código Civil, limitando o grau de discricionariedade do inventariante com os poderes expressos e especiais em sentido estrito.

Como a herança será indivisível até a partilha e o direito dos coerdeiros será regulado pelas normas relativas ao condomínio, comum é a situação em que os interessados não possuem recursos financeiros para arcar com as despesas do inventário e custos da administração de todos os bens, no intuito de mantê-los íntegros contra o perecimento.

Como temos o paralelismo de forma dos atos judiciais e extrajudiciais, a escritura de nomeação de inventariante provisório, poderá ser realizada pelo Tabelião de Notas, com a presença de todos os herdeiros e o advogado.

¹ CPC - art. 614. O administrador provisório representa ativa e passivamente o espólio, é obrigado a trazer ao acervo os frutos que desde a abertura da sucessão percebeu, tem direito ao reembolso das despesas necessárias e úteis que fez e responde pelo dano a que, por dolo ou culpa, der causa.

Tal ato notarial, em nosso sentido, possui natureza de procuração e a mesma força do alvará judicial, sendo dispensado qualquer homologação judicial, como rege o art. 3º da Resolução CNJ nº 35/07², reconhecido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo³.

Ratificam tal entendimento Francisco José Cahali e Karin Regina Rick Rosa, ao afirmarem que "...a escritura pública introduzida pela Lei 11.441 tem a mesma finalidade do alvará judicial. (...)." ⁴

No entanto, quando se trata de alienação de bens imóveis, muitos Notários torcem o nariz e negam a lavratura, indicando o usuário a procurar o Poder Judiciário.

Discordamos de tal orientação.

Defendemos pela possibilidade da lavratura da escritura de nomeação de inventariante, em duas situações distintas, sendo a primeira situação, decorrente de negócios anteriores ao falecimento, gerando obrigação passiva do espólio e a segunda, em necessidade do espólio para cumprimento de obrigações supervenientes.

Na primeira hipótese, de obrigações anteriores do espólio, os herdeiros deverão cumprir as prestações pendentes, salvo nas hipóteses de obrigações personalíssimas.

Euclides de Oliveira e Sebastião Amorim, afirmam pela possibilidade do inventariante alienar bens como dispõe o Código de Processo Civil, apesar dos poderes do inventariante, sofrer limitações, dentro do que determina a lei a pela obrigação de prestar contas.⁵

Situação diversa, mas igualmente possível de ser materializada é aquela na qual os herdeiros, não possuem recursos financeiros para realizar o procedimento de inventário, e necessitam alienar bens do espólio, de forma superveniente.

² Res. 35/07 CNJ - Art. 3º As escrituras públicas de inventário e partilha, separação e divórcio consensuais não dependem de homologação judicial e são títulos hábeis para o registro civil e o registro imobiliário, para a transferência de bens e direitos, bem como para promoção de todos os atos necessários à materialização das transferências de bens e levantamento de valores (DETRAN, Junta Comercial, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, instituições financeiras, companhias telefônicas, etc.)

³ Decisão Tribunal de Justiça de São Paulo – processo: 1005433-61.2017.8.26.0037 - OBRIGAÇÃO DE FAZER - Inventário extrajudicial - Escritura pública que dá poderes para a inventariante praticar todos os atos de administração dos bens do espólio, incluindo o levantamento de valores depositados em nome do "de cujus" - Resistência injustificada da instituição financeira - Condenação nas verbas de sucumbência - Sentença mantida - Recurso desprovido. (Relator: Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2018)

⁴ CAHALI, Francisco José.; HERANCE FILHO, Antonio; ROSA, Karin Regina Rick.; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. *Escrituras Públicas: Separação, Divórcio, Inventário e Partilha Consensuais: Análise civil, processual civil, tributária e notarial*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 88

⁵ OLIVEIRA, Euclides de, AMORIM, Sebastião Luiz. *Inventários e partilhas: direito das sucessões: teoria e prática* – 23. ed. rev. e atual. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2013, p. 302

Esse procedimento é feito do mesmo modo que o anterior, em conformidade com o art. 619, inciso I, CPC, os herdeiros devem, em consenso, nomear o inventariante provisório, com poderes especiais, em conformidade com o art. 661, parágrafo primeiro do Código Civil, haja vista a natureza jurídica de representante do administrador.

Nomeado com poderes especiais⁶, o inventariante fará a alienação do bem ou dos bens autorizados, e os recursos oriundos serão utilizados para a administração dos bens do espólio, pagamento de tributos, dívidas e o saldo que sobejar deverá ser depositado em conta espólio, aberta para este fim.

Conclui-se que o Notário, no exercício de sua magistratura cautelar, a promoção da manutenção da paz social estará garantida.



⁶ *Poderes especiais, determinados pelo art. 661, parágrafo primeiro do Código Civil são aqueles que determinam a estrutura jurídica do negócio a ser realizado, devendo ser indicado os sujeitos da relação jurídica, o objeto a ser transacionado, móvel ou imóvel, e a forma ou condições de execução dos poderes, como o destino dos recursos oriundos da alienação.*

Daniela Bellaver

Tabeliã de Notas e Protestos em Agudo - RS. Bel. em Direito pela Universidade de Caxias do Sul. Pós-Graduada em Gestão dos Serviços Notariais e Registrais pela FGV – Fundação Getúlio Vargas. Pós-Graduada em Direito Registral Imobiliário pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Pós-Graduada em Direito Civil pela UNIDERP.



Instituição de bem de família

CONCEITO: Podem os cônjuges ou a entidade familiar (aqui entendida como casal, casal com filhos, pai ou mãe com filhos, enfim, família no sentido maior do termo) destinar um bem imóvel de seu patrimônio para que seja instituído bem de família.

OBJETO: Pode ser instituído sobre um prédio residencial urbano ou rural e poderá também abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família.

REQUISITOS OBJETIVOS: O imóvel escolhido para ser o bem de família voluntário não pode ultrapassar o limite de 1/3 do total do patrimônio líquido da família (meramente declaratório) e deve servir como domicílio da família.

REQUISITOS SUBJETIVOS: Só podem ser instituidores aqueles que são proprietários do imóvel, ou seja, um usufrutuário não pode instituir bem de família sobre o imóvel do qual detém o usufruto. Aquele que pretende doar o imóvel e, em ato simultâneo, instituí-lo como bem de família, também deve ser proprietário pleno. Além disso, a concordância dos donatários é imprescindível para que seja possível essa instituição.

FORMA: Essa instituição dar-se-á por escritura pública ou testamento e constitui-se pelo seu registro no Registro de Imóveis. Também poderá ser instituído por terceiro, através de doação ou testamento. Ainda que o bem tenha valor inferior a 30 salários mínimos, a escritura pública ou testamento são essenciais ao ato, uma vez que tem tratamento específico na legislação civil, não se aplicando o artigo 108 do Código Civil. Não se confunde com a impenhorabilidade do bem de família legal previsto na Lei 8.009/90.

CONSEQUÊNCIAS: Após o registro, o bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que forem decorrentes de tributos relativos ao próprio imóvel (IPTU e ITR, por exemplo) ou de débitos condominiais. Essa isenção - a impenhorabilidade e a inalienabilidade - durará enquanto viver um dos cônjuges, ou, na sua falta, até que os filhos completem a maioridade.

Essa instituição impede a alienação do bem de família sem a autorização dos interessados e seus representantes legais, dependendo de audiência do Ministério Público. A extinção ou a substituição do bem de família depende de autorização judicial, devendo ser comprovada a impossibilidade de manutenção nas condições em que foi estabelecido. Por esta razão, devem ser os interessados muito bem esclarecidos das consequências jurídicas dessa instituição.

PROCEDIMENTO: Para que seja lavrada a Escritura Pública de Instituição de Bem de Família Voluntário, devem ser apresentados ao Tabelião de Notas de livre escolha do instituidor, os documentos habituais para qualquer escritura pública referente a bens imóveis: documentos pessoais de identificação dos instituidores, certidão de casamento do casal instituidor, certidão de nascimento dos filhos, pacto antenupcial se for o caso, matrícula atualizada do imóvel e certidão negativa de ônus e ações, certidões negativas de débitos municipais em caso de imóvel urbano, certidão de regularidade fiscal do imóvel rural expedida pela Receita Federal e Certificado de Cadastro do Imóvel Rural junto ao INCRA, em caso de imóvel rural; Certidões Negativas de Indisponibilidade de Bens; e as demais certidões que eventualmente o Código de Normas do estado exija.

Para o registro deve ser apresentada a Escritura Pública de Instituição de Bem de Família junto ao Registro de Imóveis competente, a qual será protocolada, e, posteriormente, publicada em forma de edital na imprensa local, para que eventuais credores possam opor-se ao registro. Aquele que julgar-se prejudicado deverá, no prazo de 30 dias, contados da data da publicação, reclamar contra a instituição do bem de família, por escrito, perante o registrador imobiliário.

Aqui verifica-se uma exceção ao prazo de prenotação de 30 dias, uma vez que o protocolo será vigente durante todo o prazo para impugnação, e até que o registro seja realizado.

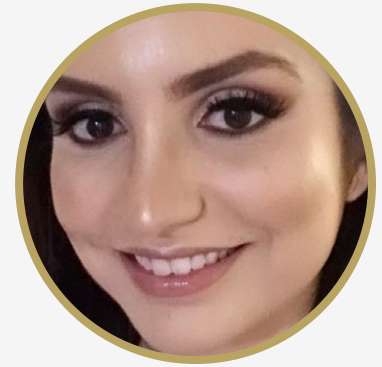
Se não ocorrer impugnação, o registro será procedido no Livro 3 – Registro Auxiliar, com a transcrição integral da escritura pública, e também no Livro 2 – Registro Geral, ou seja, na matrícula no imóvel.

Se ocorrer impugnação, o registrador suspenderá o registro, cancelará a prenotação e entregará cópia da reclamação ao requerente, juntamente com a escritura original. O instituidor então poderá requerer ao juiz que determine o registro, nesse caso ficando ressalvado ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição. O despacho do juiz será irrecorrível.

Fundamentação legal e normativa: Artigos 1.711 a 1722 do Código Civil, Artigos 260 a 265 da Lei 6.015/73 e Artigos 504 a 506 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do RS.

Najla A. Assad de Moraes

Tabeliã de Notas e Oficiala de Registro Civil das Pessoas Naturais na cidade de Vila Velha /ES.



Usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro

Qualidade e segurança

Sem prejuízo da via judicial, se o seu cliente objetiva um reconhecimento de usucapião é possível optar pela via extrajudicial.

O procedimento extrajudicial de usucapião foi regulamentado em âmbito nacional por meio do Provimento 65 pelo Conselho Nacional de Justiça e é de leitura obrigatória para o advogado que interesse por esta via (leia por esse link: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>), nos termos do disposto no Artigo 216 - A da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73).

Assim a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião conforme previsto no Artigo 384 do Código de Processo Civil Brasileiro.

Passo-a-passo

1. O advogado (ou defensor público) deverá analisar a modalidade de usucapião pretendida por seu cliente;
2. Procurará o tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele para lavratura da ata notarial que deverá conter obrigatoriamente todos os itens previstos no artigo 4 inciso I do Provimento 65 do CNJ, são eles: a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo; b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores; c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente; d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições; f) o valor do imóvel; g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

3. Após a ata notarial de usucapião ter sido lavrada pelo tabelião de notas, o advogado fará um requerimento para o Cartório de Registro de Imóveis competente contendo obrigatoriamente a informações previstas no artigo 3 do mesmo provimento: I - a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional; II - a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência; III - o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo; IV - o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; V - o valor atribuído ao imóvel usucapiendo;

4. Em seguida o requerimento (item 3 acima) , será protocolado no Cartório de Registro de Imóveis competente acompanhados de todos documentos previstos no artigo 4 do Provimento 35, quais sejam: I - ata notarial (item 2 acima); II - planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título - é exigido o reconhecimento de firma por semelhança ou autenticidade de todas as assinaturas lançadas na planta e no memorial descritivo; III - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse; IV - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião; V - descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores; VI - instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro (ou VII - declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião); VIII - certidão dos

órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

Vantagens

Se você objetiva regularizar o imóvel do seu cliente com uma maior celeridade e redução de custos pode optar pelo usucapião extrajudicial através da lavratura da ata notarial em qualquer Tabelionato de Notas do local do imóvel. Com isso você também ajuda a diminuir as demandas do Poder Judiciário pois este é um procedimento de desjudicialização.

Observações

Assegura-se de o seu cliente realmente cumprir todos os requisitos da modalidade de usucapião pretendida.

Por fim uma dica de ouro

Apresente o requerimento e a ata notarial contendo todos os requisitos e acompanhado de todos os documentos previstos no Provimento 65 do CNJ (item 2, 3 e 4 acima) pois a celeridade do procedimento vai depender disso.





PARTE 2:

REGISTRO DE IMÓVEIS

André Villaverde

Oficial do 2º Registro de Imóveis do Recife. Doutor em Direito Constitucional pela UNIFOR-CE. Mestre em Teoria do Direito e do Estado - (UNIVEM - Marília/SP). Autor do Livro 2ª Fase Para Concursos de Cartórios, da Ed. Saraiva e outros. Professor do: CERS (Complexo de Ensino Renato Saraiva), ENFAM (Escola Nacional de Formação de Magistrados); Complexo de Ensino Damásio de Jesus e outros. Membro Vitalício da Academia Maranhense de Direito Notarial e Registral do Maranhão.



Requerimento de superação ou desconsideração de dúvida registral

Após a apresentação de um título no Registro de Imóveis, surge para a parte interessada o direito de que este título seja qualificado pelo Oficial, ou seja, que o Oficial verifique a registrabilidade, a adequação do título com os requisitos legais que permitam o registro/averbação.

Se a qualificação for positiva, o título é registrado/averbado, produzindo-se todos os efeitos legais, que retroagem à data da prenotação.

De outro lado, se a qualificação for negativa, com a indicação por escrito, dos motivos que impedem o registro/averbação, a parte só tem duas opções: cumprir a exigência ou, no caso de não concordar ou não conseguir cumprir, requerer ao Oficial que suscite dúvida ao Juízo Competente.

Em Pernambuco, O Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro tem uma previsão muito interessante trazida na redação do art. 1.007, II:

As exigências poderão ser satisfeitas: (...)

II – mediante requerimento escrito e assinado pela parte interessada, por advogado ou procurador, juntando documento necessário ou contendo justificção, com fundamentação jurídica, para a superação ou desconsideração da exigência.

Tal previsão permite um “juízo de retratação” pelo Oficial, mediante requerimento escrito e assinado pela parte interessada, por advogado ou procurador, juntando documento necessário ou contendo justificção, com fundamentação jurídica, para a superação ou desconsideração da exigência.

Assim, fica a dica para que as partes utilizem deste instituto, bem como, que os Oficiais solicitem às Corregedorias a modificação das Normas Estaduais com este instituto, que tem por objeto a facilitação da qualificação registral, sem abrir mão da segurança jurídica.

Fernando Matsuzawa

Titular do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá. Pós graduado em Direito Notarial e Registral.



Diferença entre matrícula, registro e averbação

No mundo dos cartórios, alguns termos técnicos costumam confundir os usuários. Uma das confusões mais comuns, inclusive entre os operadores do direito, é a compreensão do que é matrícula, registro e averbação.

Em linhas gerais, matrícula é a ficha cadastral que individualiza um imóvel. Cada imóvel tem uma matrícula que é identificada por uma ordem numérica. Na abertura da matrícula sempre existe a descrição do imóvel com limites e confrontações, seguida de identificação do atual proprietário e do registro anterior como base histórica.

Após a abertura da matrícula seguem todas as alterações que ocorrem tanto em relação ao imóvel quanto ao proprietário. Essas alterações se concretizam na ficha da matrícula por meio dos Registros e Averbações.

Mas afinal o que é Registro? O que é Averbação? Qual a sua diferença?

Registro e averbação são denominações utilizadas pela Lei dos Registros Públicos para as inscrições que os cartórios fazem nas matrículas.

Para compreender melhor essa diferença, é importante fazer um paralelo ao ciclo natural da vida de nascer, crescer e morrer. Isso mesmo porque no mundo jurídico, os direitos também nascem, mudam e se extinguem, e os cartórios concretizam esse ciclo por meio dos registros e averbações.

Regra geral, todo nascimento se dá pelo registro. Nasceu um direito de propriedade para o comprador/donatário/herdeiro, isso se dá por registro. Nasceu um direito de usufruto, registro. Nasceu uma servidão, registro. Nasceu uma hipoteca ou alienação fiduciária (caso dos financiamentos), registro.

Por outro lado, mudou o nome do proprietário, isso se faz com a averbação. Mudou o estado civil, averbação. Mudou a descrição do imóvel, averbação. Mudou o cadastro imobiliário, nome da rua, averbação. Realizou uma construção sobre imóvel efetuando uma alteração em suas características, averbação.

Assim também segue a lógica das extinções dos direitos por meio das averbações. Extinção de alienação fiduciária, averbação. Extinção de penhora, averbação. Extinção do direito de superfície, averbação. Extinguiu a construção (demolição), averbação.

Parece complicado, mas não é. Vamos recapitular? Se for nascimento de direito, procedemos ao registro na matrícula. Se for mudança ou extinção, averbação.

Simple, prático e lógico. Assim é o mundo do direito notarial e registral.



Daniele M. Cosechen

Registradora de Imóveis em Cambé-PR. Pós-graduada em Direito Notarial e Registral, Direito Imobiliário, Direito Civil e Direito Constitucional. Mestre em direito, área de concentração Direitos Fundamentais e Democracia.



Certidões no registro de imóveis

O serviço de registro de imóveis é o repositório de todas as informações acerca dos imóveis de uma determinada cidade ou circunscrição.

Nele, o oficial de registro de imóveis recepciona, procede ao controle de legalidade e, se for o caso, registra o título e as informações relevantes dos imóveis para que produzam os efeitos decorrentes e haja publicidade para todos (LOUREIRO, 2018).¹

De acordo com o Artigo 17 da Lei nº 6.015/73, o acesso a essas informações deve ser franqueado a todos que solicitarem. Assim, a Lei assegura que não há necessidade de informar o motivo do seu interesse, ou qualquer relação com o imóvel ou, ainda, com as partes às quais ele se refere.

No Brasil, vige o princípio da publicidade indireta. Isso significa que a publicidade ocorre, em regra, por meio da emissão de certidões. As certidões no registro de imóveis podem ser em: inteiro teor; resumo; ou mediante quesitos apresentados pelo solicitante. Mas, como saber qual certidão solicitar para obter a informação desejada?

A certidão de inteiro teor caracteriza-se por exprimir a transcrição integral do registro. As certidões de inteiro teor de matrícula, ordinariamente, se apresentam, a partir de uma fotocópia simples, a fim de visualizar a descrição do imóvel, as suas características, as alterações, os proprietários atuais e anteriores, as restrições etc. Essa certidão é considerada a mais completa, pois apresenta todo o encadeamento de atos que incidiram sobre o imóvel, desde a abertura da matrícula. É possível, ainda, obter certidão de inteiro teor de outros documentos e registros constantes dos registros de imóveis, como de transcrições, que são os registros dos atos e alterações ocorridas nos imóveis antes de 1976, bem como de registros do Livro nº 3 – Registro Auxiliar, onde são efetuados os registros que, ao serem atribuídos ao registro de imóveis por disposição legal, não dizem respeito diretamente ao imóvel matriculado, como alguns tipos de penhor, convenções de condomínio, pactos antenupciais, entre outros.

Certidão em resumo ou breve relato é a que traz apenas as partes e informações essenciais e atuais do assento, ou de certos documentos arquivados na serventia. Portanto, dela não

¹ (LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: Teoria e Prática*. 9a. ed. Salvador: Juspodivm, 2018).

constará a integralidade do conteúdo registral (KUMPEL, 2020).²

A certidão por quesitos objetiva esclarecer situações específicas, a partir de um requerimento formulado pelo solicitante. Alguns quesitos são tão comuns de serem solicitados que a maioria das corregedorias estaduais já prevê em suas normativas certidões específicas para eles, a exemplo da Certidão de Ônus que visa esclarecer se o imóvel possui alguma restrição legal vigente; da Certidão de Propriedade, também conhecida como pesquisa de bens ou por nome e CPF, que atesta se determinada pessoa possui ou já possuiu propriedade imóvel registrada naquele cartório; e da Certidão Vintenária que traz um histórico das ocorrências dos últimos vinte anos da existência do imóvel. Convém informar que a maioria dos cartórios de registro de imóveis do Brasil emite certidões tanto em formato físico, como de forma eletrônica.

A obtenção de certidões de forma eletrônica pode ser feita por intermédio das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados de cada Estado. Para facilitar, o site <registrodeimoveis.org.br> disponibiliza no menu "Serviços" - "Certidão" um mapa interativo que permite ao interessado selecionar o Estado que deseja obter a certidão. Ao clicar, a pessoa será direcionada automaticamente para a Central daquele Estado.

A facilidade na obtenção de certidões dá amplitude ao direito à informação e à publicidade aos atos registrares, assegurando que qualquer pessoa tenha acesso ao repositório de informações constantes dos registros de imóveis.

Dicas especiais:

1) Alguns cartórios disponibilizam o serviço denominado "matrícula on-line", que é a visualização, em tempo real, da matrícula do imóvel. Esta visualização não possui efeito de certidão, entretanto, assegura agilidade no acesso à informação.

2) Algumas Centrais Eletrônicas possuem o serviço de chat on-line, a fim de auxiliar o usuário nos pedidos de certidão e outros esclarecimentos relacionados à utilização dos serviços eletrônicos.

3) No Estado do Paraná as certidões eletrônicas são emitidas por meio da Central Registradores de Imóveis <registradores.org.br>, e no site da Associação dos Registradores de Imóveis do Paraná <aripar.org> há um vídeo tutorial, além de um folder explicativo do passo a passo sobre como efetuar o pedido de certidão de forma eletrônica. Esses informativos podem ser aproveitados para pedidos de certidão nos Estados de Mato Grosso do Sul, São Paulo, Rio de Janeiro, Espírito Santo, Pernambuco, Amapá, Rondônia e Pará que utilizam a mesma Central Eletrônica para este serviço.

² KUMPEL, Vitor Frederico. *Tratado de Direito Notarial e Registral*. v. 5. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020.

Diogo Canuto

Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador-BA. Especialista em Direito Registral Imobiliário pela PUC-Minas. Especialista em Direito Público pela Damásio de Jesus. Mestrando em Direito, Governança e Política Pública pela Unifacs. Professor de Pós-graduação. Palestrante na área de Direito Civil, Imobiliário, Registral e Notarial.



Exame e cálculo de emolumentos

O processo de registro no Cartório de Registro de Imóveis se inicia, em regra, com o protocolo dos títulos/documentos apresentados, quando a Serventia Imobiliária procede à prenotação do título, atribuindo-lhe um número de ordem, garantindo o direito à prioridade do título e a preferência dos direitos reais, conforme preceitua o art. 186 da Lei 6.015/73.

Trata-se de importante procedimento formal, legalmente previsto na Lei dos Registros Públicos, que resguarda a segurança jurídica à medida que estabelece regras para títulos contraditórios. É o caso, por exemplo, em que é protocolada uma escritura pública de compra e venda e no dia posterior é protocolada uma ordem judicial de penhora relativa ao mesmo imóvel. Nessa situação hipotética, diante das regras atinentes ao protocolo, a escritura terá prioridade no registro. Ou seja, durante o prazo de prenotação da escritura (30 dias – art. 205, LRP), a penhora não deverá ser registrada ou averbada (a depender do que dispuser o Código de Normas local), aguardando-se o vencimento da prenotação do título contraditório anterior.

Note-se que de acordo com o art. 182 da Lei 6.015/73, todos os títulos devem ser protocolados na rigorosa sequência de sua apresentação, inclusive os títulos judiciais (art. 221. IV, LRP).

Diante da importância do protocolo e dos seus efeitos em relação aos direitos reais, o art. 12 da Lei 6.015/73 estabelece como regra que nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante. Portanto, se a parte apresentar o título para protocolo, assim deverá ser feito para garantia do direito à prioridade legal.

Além disso, dispõe o art. 14 da Lei 6.015/73 que os emolumentos devem ser pagos pelo interessado que requerer o registro, no ato de requerimento ou no da apresentação do título. A depender das normas locais e da Lei de Emolumentos do estado, previamente ao protocolo deve ser realizado o pagamento dos emolumentos a título de depósito prévio (Art. 4º, Prov. 45/CNJ).

Ocorre que em muitas situações, a complexidade da matéria e dos documentos que compõem o título exige uma análise mais criteriosa, até mesmo para se certificar de quais atos de registro e/ou averbação devem ser praticados e quais os emolumentos devidos. É o que ocorre, por exemplo, com formais de partilha em que houve inventário conjuntivo (art. 672, CPC), quando é necessário verificar a ordem de vocação hereditária para proceder registros sucessivos, a fim de se evitar a chamada "partilha per saltum".

Nessas e outras situações análogas, o usuário poderá solicitar ao cartório imobiliário que se proceda ao exame e cálculo dos emolumentos em conformidade com o parágrafo único do art. 12 da Lei 6.015/73, que assim dispõe: "Independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos".

Tal procedimento possibilitará que a Serventia Imobiliária proceda a análise dos documentos, realizando prévia qualificação, certificando-se de quais atos registrares devam ser praticados, indicando ainda os respectivos emolumentos.

A depender da normatização local (Códigos de Normas das Corregedorias), em sede do procedimento de exame e cálculo já deverão ser expostas as exigências necessárias para o registro. É o caso do Código de Normas do Estado da Bahia que, além de esclarecer que se trata de forma excepcional de recepção de títulos e dispor que é necessário requerimento expresso e escrito da parte, determina que se proceda o exame exaustivo do título, conforme se observa dos parágrafos §1º e 2º do art. 981-F:

Art. 981-F. § 1º. Deverá o Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado e ao cálculo integral dos emolumentos, expedindo nota, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório que deverá ser datada e assinada pelo preposto responsável.

§ 2º. A qualificação deve abranger completamente a situação examinada, em todos os seus aspectos relevantes para a realização do registro, sua complementação ou seu indeferimento, permitindo quer a certeza correspondente à aptidão registrária (Título apto), quer a indicação integral das deficiências para a inscrição registral e o modo de suprimento (Título não apto), ou a negação de acesso do registro (Título não apto).

Ressalta-se, ainda, que em diversos casos mais complexos de irregularidade imobiliária, a prévia análise de documentos, tais como certidões, plantas, memoriais descritivos, dentre outros, é de extrema importância para uma melhor compreensão da situação jurídico-registral do imóvel a ser regularizado. Possibilita-se, assim, que o Oficial ou seus prepostos realize uma orientação às partes interessadas de forma mais minuciosa e produtiva, em prol da regularização da situação que se apresenta.

Nesse contexto, observa-se mais uma utilidade do procedimento de exame e cálculo, qual seja, formalizar a recepção de documentos na Serventia Imobiliária para os casos em que não se pretenda o imediato protocolo, visando segurança no tráfego da documentação, tanto para a Serventia, quanto para seus usuários.

Assim, em que pese o caráter excepcional do procedimento de exame e cálculo em face do protocolo do título, o mesmo possui importante aplicabilidade prática na seara registral, seja para dinamizar o processo de registro com o correto cálculo dos emolumentos, evitando-se complementação ou restituição de valores, seja para possibilitar o prévio acesso à documentação pela Serventia Imobiliária de forma a perseguir, em última análise, um serviço registral mais célere e eficiente.



Marcielly Rosa Nunes

Advogada. Atua com consultorias em cartórios. Pós-graduada em Direito Notarial e Registral. Mestranda em Ciências Jurídicas. Foi Tabeliã de Notas, de Protesto e Registradora de Imóveis.



Averbação da ação de execução no imóvel do devedor

Segurança jurídica

Para aqueles que pretendem intensificar a garantia do direito do cliente, valer-se da averbação premonitória é um ato inteligente. Com esse procedimento, é possível consignar no imóvel do devedor, por meio do ato de averbação, a existência do processo de execução. A averbação, tem a função precípua de conferir publicidade cautelar, por isso também é conhecida como averbação acautelatória. Em que pese seja uma providência pouco adotada, sua utilidade é evidente.

Vantagens

A principal vantagem é na efetividade ao processo de execução, uma vez que na hipótese de o devedor efetuar a venda do imóvel e, estando presente a informação da execução na matrícula, a venda se presumirá fraude à execução, conforme previsão expressa no Artigo 828, §4º do Código de Processo Civil. Outrossim, o ato de averbação confere aos eventuais interessados no imóvel o conhecimento do trâmite processual, o que reflete, sobretudo, na segurança das negociações imobiliárias e no desenvolvimento social¹.

Passo-a-passo

1º. A partir do ingresso do processo de execução e da sua admissibilidade pelo juízo, o interessado deverá solicitar uma certidão na vara competente, com identificação das partes e o valor da causa.

2º. Apresentar: a) requerimento, com firma reconhecida, no Registro de Imóveis em que se encontra o imóvel (ou imóveis) do devedor, com a indicação em qual deles serão efetuadas as averbações; b) a certidão de admissibilidade da execução, indicada no item 1º.; e, c) o comprovante do recolhimento das custas de averbação.

3º. Comunicar o juízo da execução, no prazo de 10 (dez) dias, acerca das averbações efetuadas.

¹ Vide também as possibilidades de registro das ações de natureza real e pessoais reipersecutórias na matrícula do imóvel, previstas no Artigo 167, I, 21 da Lei nº. 6015/1973. O papel bem exercido pela publicidade desses atos registrais, corrobora e entrelaça o acesso à justiça do Poder Judiciário com as Serventias Extrajudiciais.

Observações

Quando utilizar desse procedimento, assegure-se que o valor da dívida esteja condizente com o valor dos bens atingidos pela averbação, a fim de evitar excessos ou atos manifestamente indevidos a que possam incorrer em indenizações para o exequente, conforme inteligência do Artigo 828, §§ 2º e 5º do Código de Processo Civil.

Por fim, uma dica

Se, após o ato de averbação da execução, houver atos de constrição decorrentes daquela, não será exigido o pagamento de novas custas ao Registro de Imóveis. Essa previsão, incentiva a prática do ato registral e está inserida no Artigo 491, §3º do Código de Normas do Foro Extrajudicial do Estado do Paraná².



²Para quem atua na atividade notarial e registral é imprescindível o estudo do Código de Normas local, da Lei nº 6.015/1973 e das legislações afins.

Francisco José Barbosa Nobre

Oficial do Registro de Imóveis do Foro Regional de Piraquara/PR. Conselheiro do IBRADIM - Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, Autor do livro "Manual da Usucapião Extrajudicial". Especialista em Direito Imobiliário, Registral e Notarial pela UNISC. Foi professor da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Foi chefe de departamento da Faculdade de Direito da UniBennett. Foi professor da Faculdade Brasileira de Ciências Jurídicas. Foi Vice-presidente para o Paraná do IRIB - Instituto do Registro Imobiliário do Brasil.



Hipoteca judiciária

Certamente uma das maiores frustrações do advogado é perceber que o imóvel de propriedade do executado foi alienado após condenação, como forma de dificultar a penhora. Para evitar esse dissabor, o CPC/2015 revitalizou o instituto da hipoteca judiciária, tornando-a extremamente simples de utilizar.

Para o registro da hipoteca judiciária, não há necessidade de ordem judicial, demonstração de urgência, trânsito em julgado e nem mesmo liquidez de crédito. É suficiente que o credor apresente ao registro de imóveis uma cópia da sentença, mesmo ilíquida ou pendente de recurso, que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro ou que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer, ou de dar coisa em prestação pecuniária. No prazo de 15 dias após o registro da hipoteca, o credor deverá peticionar nos autos informando a sua efetivação ao juízo.

A hipoteca judiciária, uma vez registrada, assegura ao credor a preferência sobre outros credores que não tenham direito real de garantia previamente registrado, bem como possibilita a excussão do bem mesmo que ele seja alienado a terceiro, que não poderá invocar boa-fé na aquisição. A utilização desse poderoso instrumento, entretanto, deve ser feita com cautela, uma vez que, se a decisão condenatória for reformada ou invalidada, a parte que promoveu a hipoteca judiciária poderá ser responsabilizada por perdas e danos decorrentes do registro, independentemente da culpa.

CPC, art. 495. A decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária.

§ 1º A decisão produz a hipoteca judiciária:

I - embora a condenação seja genérica;

II - ainda que o credor possa promover o cumprimento provisório da sentença ou esteja pendente arresto sobre bem do devedor;

III - mesmo que impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo.

§ 2º A hipoteca judiciária poderá ser realizada mediante apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência.

§ 3º No prazo de até 15 (quinze) dias da data de realização da hipoteca, a parte informá-la-á ao juízo da causa, que determinará a intimação da outra parte para que tome ciência do ato.

§ 4º A hipoteca judiciária, uma vez constituída, implicará, para o credor hipotecário, o direito de preferência, quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro.

§ 5º Sobrevindo a reforma ou a invalidação da decisão que impôs o pagamento de quantia, a parte responderá, independentemente de culpa, pelos danos que a outra parte tiver sofrido em razão da constituição da garantia, devendo o valor da indenização ser liquidado e executado nos próprios autos.

Averbação de endereço atualizado do proprietário

Diversos procedimentos judiciais e extrajudiciais podem afetar o direito de propriedade, tais como a usucapião, a retificação de perímetro, a execução de alienação fiduciária, ações possessórias, reais e reipersecutórias, além de incidentes como a penhora e o arresto, entre outras hipóteses.

Tais procedimentos, claro, são cercados de cautelas e oportunidades de defesa. Porém, quando o proprietário não é encontrado, os atos de comunicação são feitos por meio de editais, que dificilmente chegam a seu conhecimento, o que pode prejudicar sua defesa. Para evitar os riscos e as consequências daí decorrentes, é recomendável que o proprietário sempre mantenha, na matrícula do imóvel, informação de seu endereço atualizado. Essa medida é especialmente importante quando se trata de imóvel não edificado ou não habitado pessoalmente pelo proprietário.

Para tanto, deve apresentar, no cartório onde o imóvel está registrado, requerimento, com firma reconhecida, solicitando a averbação do endereço onde pode ser encontrado.

Lei nº 6.015/73:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: II - a averbação: 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas.

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição.

Art. 246 § 1º - As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

Marcielly Garcia Gibin

Tabeliã de Notas e Oficial de Registro Civil. Pós-graduada em Direito Notarial e Registral. Mestranda e Doutoranda.



Contrato de Locação - Cláusula de Vigência e de Preferência

Qualidade e segurança.

Para que o locatário tenha direito de preferência na aquisição do imóvel locado e para assegurar a vigência do contrato de locação em eventual alienação do imóvel é imprescindível seu ingresso na matrícula do imóvel.

Passo-a-passo.

1. A parte interessada deverá apresentar o contrato de locação na via original com a assinatura do locador, locatário e de duas testemunhas com as firmas reconhecidas. Se o imóvel possuir mais de um proprietário (condomínio comum), basta a coincidência de um dos proprietários no contrato de locação. Assinatura dos cônjuges somente se faz presente quando o contrato de locação ultrapassar ou for igual ao prazo de 10 anos, conforme previsão no artigo 3 da Lei 8.245/91.

2- No contrato o valor da locação deve ser expresso e o imóvel descrito deve coincidir com o que consta na matrícula. Caso haja menção de nova construção ou demolição, deverá ser apresentada a documentação referente à averbação da construção ou demolição para averbá-la previamente ao registro da locação.

3- O interessado deverá preencher um requerimento externando qual a cláusula pretendida para ingresso na matrícula do imóvel. Para a averbação da cláusula de preferência, não é necessário a expressa previsão no contrato de locação, em contrapartida, a cláusula de vigência deve estar especificada no contrato de locação para o seu registro.

6- Efetuar o pagamento das custas

Vantagens.

O ingresso do contrato de locação na matrícula do imóvel produz efeitos contra todos, ou seja, terceiro que adquiriu o imóvel não poderá alegar desconhecimento da locação.

Caso não seja respeitada a cláusula de preferência, o locatário poderá depositar em juízo, em igualdade de preço e condições da venda, no prazo de até seis meses e requerer o imóvel para si. Na hipótese do registro da cláusula de vigência, deverá o terceiro adquirente respeitar o prazo previsto no contrato de locação.

Observações.

1. Para que o locatário possa exercer seu direito de preferência, deve levar o contrato para a averbação na matrícula do imóvel com antecedência mínima de 30 dias antes da alienação do imóvel.
2. No Estado de São Paulo, o registro da cláusula do direito de vigência também engloba a cláusula do direito de preferência, assim, o solicitante arcará apenas com uma única custa que será referente ao valor do registro.

Curiosidade.

No Estado de São Paulo, por meio da Apelação nº 0018645-08.2012.8.26.0114, do Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, publicada no D.J.E. de 14.11.2013 – SP, foi dispensada a assinatura das testemunhas para o ingresso das cláusulas de preferência e vigência do contrato de locação na matrícula do imóvel.



Léia Fernanda de Souza Ritti Ricci

Tabeliã de Notas e Registradora Civil. Mestranda em Ciências Jurídicas (UNIVEMMarília/SP). Pós-graduada em Direito Notarial e Registral (Damásio de Jesus).



Da averbação do casamento e alterações do estado civil no registro de imóveis

Importância

Tanto o casamento quanto as alterações de estado civil de proprietários de imóveis devem ser averbadas na matrícula dos respectivos bens, pois, dependendo do regime de bens estipulado pelos cônjuges, que pode ser: comunhão total de bens, comunhão parcial de bens, separação absoluta ou obrigatória de bens de bens, ou ainda, o de participação final nos aquestos, poderá haver a obrigatoriedade de anuência do cônjuge para a validade e eficácia dos futuros negócios realizados acerca dos bens. Sendo assim, a realização da averbação propiciará a publicidade acerca da propriedade dos imóveis perante terceiros, e ainda, possibilitará maior segurança jurídica para as negociações e para todas as partes envolvidas.

Importância

- Requerimento com assinatura do proprietário com firma reconhecida, contendo o número da matrícula do imóvel.
- Certidão de casamento (ou divórcio) original ou xerox autenticada.
- Escritura de Pacto Antenupcial original ou cópia autenticada pelo cartório que a lavrou.
- A Escritura não é exigida no caso de:
 - casamentos realizados antes de 26/12/77 pelo regime de Comunhão Universal de Bens;
 - casamentos realizados a partir de 26/12/77 pelo regime da Comunhão Parcial de Bens;
 - casamentos realizados pelo regime da Separação Obrigatória de Bens.
- Pagamento de emolumentos de acordo com a tabela do Estado de localização dos bens imóveis.

Yasmine de Resende Abagge

Registradora de Imóveis em Terra Boa-PR. Mestranda em Ciências Jurídicas pela Universidade Cesumar. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Universidade Anhuera-Uniderp. Especialista em Direito Público pela Unibrasil – Centro Universitário Autônomo do Brasil.



Averbação de pacto antenupcial

Qualidade e segurança

É comum vermos na mídia notícias sobre acordos pré-nupciais entre ricos e famosos, estabelecendo cláusulas sobre a administração do patrimônio, divisão de bens, pensão alimentícia, indenização por infidelidade e tantas outras situações. Mas esse tipo de documento não é exclusividade das celebridades. O pacto antenupcial está previsto no art. 1.653 e seguintes do Código Civil e é obrigatório para os regimes diversos do legal, conforme § único do art. 1.640.

Seu objetivo é separar o patrimônio que o casal vier a constituir antes e depois do casamento, e nada mais é do que um acordo de vontades, em que as partes dispõem sobre as regras que irão vigorar durante o casamento e na eventual hipótese de sua dissolução.

O registro do pacto no Livro 3 é facultativo, todavia, as averbações nas matrículas de propriedade do casal são obrigatórias, conforme arts. 167, I, 12, II, 1, 178, V e 244, da Lei 6.015/73.

Passo-a-passo

O pacto antenupcial é lavrado antes do casamento (art. 1.639, CC), geralmente durante o processo de habilitação, devendo ser a ele anexado. Ele é obrigatório para os casamentos que elegerem um regime de bens que não seja o da comunhão parcial, sendo possível de ser estabelecido em qualquer regime, ainda que não previsto expressamente no Código Civil. A forma é necessariamente por escritura pública e ele só produzirá efeitos se o casamento for de fato celebrado.

Portanto, para o registro do pacto no Livro 3 (registro auxiliar) ou sua averbação no Livro 2 (matrícula do imóvel) é necessário apresentar requerimento com firma reconhecida do proprietário, a escritura pública de pacto antenupcial e certidão de casamento ou cópia atualizada. No caso do registro no Livro 3, vale ressaltar que o cartório competente para efetuar o registro é o do domicílio do casal. Vale lembrar ainda que sempre que o casal

adquirir um novo imóvel, é preciso que a escritura pública faça expressa referência ao pacto antenupcial, suas condições e número de seu registro na circunscrição imobiliária.

Vantagens

Em tempos em que as relações afetivas estão cada vez mais efêmeras e que os divórcios têm aumentado, a grande vantagem acerca do pacto antenupcial é que ele é uma forma de regular a relação do casal durante o casamento e prevenir futuros litígios em caso de eventual dissolução. É possível dispor sobre questões patrimoniais, tais como doações entre os nubentes; frutos e rendimentos dos bens particulares; responsabilidade de cada cônjuge acerca das despesas do casal; bem como também sobre questões que fogem desta seara, como por exemplo a nomeação de tutor para os filhos do casal; o reconhecimento de filhos; cláusulas acerca dos deveres conjugais, como as relativas à infidelidade; regular sobre o direito de guarda e visitação dos animais domésticos do casal em caso de dissolução do casamento, entre outras possibilidades que não violem disposição absoluta de lei.

Observações

A escritura de pacto antenupcial só produzirá efeitos se o casamento vier de fato a ocorrer. O registro na serventia imobiliária competente faz com que esses efeitos se oponham erga omnes. Se porventura o pacto não for registrado, seus efeitos serão produzidos apenas entre os cônjuges e, perante terceiros, "vigorará o regime legal, enquanto não registrado o convencional"².

Por fim, uma dica

O registro e averbação do pacto são de especial importância quando um ou ambos os cônjuges atuam como empresários. Neste caso, além do registro na serventia imobiliária, é necessário promover a averbação e o arquivamento do pacto perante o Registro Público de Empresas Mercantis (art. 979, CC).

² LOPES, Serpa. *Tratado dos registros públicos*. 3. ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1955, v. 2, p. 205 apud BALBINO FILHO, Nicolau. *Averbações e cancelamentos no registro de imóveis: doutrina e prática*. 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 25

José Rubens da Silveira Filho

Titular do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Jacaraci-BA. Pós-graduado em Direito Notarial e Registral. Ocupa o cargo de Secretário e Diretor de Comunicação da Associação de Registradores de Imóveis da Bahia - ARIBA. Atuou como Oficial e Escrevente Substituto por mais de 15 (quinze) anos em diversas Serventias Extrajudiciais, nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Mato Grosso do Sul.



Soluções acerca da ausência de pacto antenupcial

As convenções antenupciais, tratadas pela Lei nº 6.015/73, são os termos do negócio jurídico pactuado entre os noivos antes do casamento, perante o Tabelionato de Notas, através de Escritura Pública de Pacto Antenupcial, instrumento este obrigatório quando o regime de bens escolhido pelo casal é diverso do regime legal (comunhão parcial de bens).

A referida Escritura Pública de Pacto Antenupcial será exigida do casal no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, quando do processo de habilitação, constituindo-se requisito essencial a ser observado para a realização do casamento, desde a vigência da Lei do Divórcio (Lei nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977).

Após a celebração do matrimônio, juntamente com a respectiva certidão de casamento, o Pacto Antenupcial deve ser apresentado a registro no Cartório de Registro de Imóveis do primeiro domicílio do casal, bem como obrigatoriamente averbada a notícia de seu registro em cada matrícula de imóvel de propriedade dos cônjuges, para surtir efeitos perante terceiros.

Ocorre que, apresentado um título aquisitivo a registro no Cartório de Registro de Imóveis (ex: compra e venda, doação, etc.), constatado o respectivo regime de bens de uma das partes, é feita a exigência da apresentação da Escritura Pública de Pacto Antenupcial e, em alguns casos, demonstrando desconhecer a sua existência, os interessados buscam informações no Registro Civil das Pessoas Naturais e descobrem que o respectivo instrumento nunca foi lavrado, por não ter sido exigido pelo Registrador Civil quando de seu casamento, tratando-se de um erro cometido à época, restando aos mesmos, legalmente, ingressar com ação judicial para a adequação de seu regime de bens, a fim de cumprir os requisitos apontados em nota devolutiva pelo Registrador Imobiliário e concretizar a transmissão do imóvel.

Para dar soluções acerca da ausência de pacto antenupcial, de forma mais célere, desburocrática e visando a desjudicialização, o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia (Provimento Conjunto nº CGJ/CCI/TJBA 003/2020), prevê a regularização administrativa, diretamente nos Cartórios.

No Registro Civil das Pessoas Naturais:

Art. 511. Poderão os nubentes, no processo de habilitação, optar por qualquer dos regimes regulados pelo Código Civil.

*§ 4º. Se o casamento foi habilitado antes do início da vigência da Lei do Divórcio, mas a sua celebração ocorreu, dentro do prazo legal, após a sua vigência, **se não foi lavrado pacto antenupcial deverá vigorar o regime da comunhão universal de bens, pois era este o regime vigente quando as partes se habilitaram para o casamento.***

*§ 5º. Se no caso do parágrafo anterior foi adotado no casamento regime diverso, ou **se após o advento da Lei do Divórcio foi adotado no casamento o regime da comunhão universal sem terem as partes feito pacto antenupcial, não poderão elas serem punidas após anos pelo erro do cartório cometido à época.***

Neste caso, adotando-se a teoria da aparência, poderão as partes ratificarem o regime adotado em seu casamento diretamente no cartório, mediante requerimento, expondo estas razões, e instruindo-o com as provas que julgar necessárias. O Oficial autuará o requerimento e os documentos como um processo de retificação. Na sequência remeterá o mesmo ao Juiz de Registros Públicos para que autorize a averbação no termo do casamento deste ato de ratificação do regime de bens adotado desde o início do casamento. Deverá a parte requerente satisfazer os emolumentos devidos de todos estes atos, conforme tabela vigente.

No Registro de Imóveis:

Art. 1.252. Será noticiado, por averbação, à margem de todos os registros e nas matrículas em que figurarem os contraentes, o registro de pacto antenupcial previsto no art. 167, I, 12, da Lei Federal nº 6.015/73, sem prejuízo do registro no Livro 3 - Registro Auxiliar.

*Parágrafo único. **Na hipótese de ser legalmente exigível o pacto antenupcial, mas o mesmo não tenha sido lavrado, deverá o interessado, antes de realizar o registro ou averbação pretendido, apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis a certidão do Registro Civil de Pessoas Naturais competente, consignando expressamente esta situação, considerando-se como regime de bens aquele constante do registro, ainda que diverso do regime legal (comunhão parcial de bens).***

(Grifo Nosso)

As indicadas soluções administrativas permitem que o título aquisitivo apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis seja registrado, flexibilizando a citada formalidade e consagrando o Direito Constitucional de Propriedade, procedimentos estes que também podem ser normatizados por outras Corregedorias Estaduais e utilizados por qualquer Oficial de Registro, haja vista o Princípio da Cautelaridade, latente em nossa atividade cartorária, e homenageado pelo inciso XV do artigo 822 do Provimento Conjunto nº CGJ/CCI/TJBA 003/2020, a seguir exposto:

XV - Princípio da Cautelaridade: a prescrever que a atividade registral opera na esfera da realização voluntária do direito, zelando pela higidez dos atos praticados e contratos celebrados pelas partes, prevenindo litígios e prejuízos aos usuários do serviço e à sociedade, de modo a buscar a resolução extrajudicial e a desjudicialização de demandas sempre que possível.

Mauro João Matté

Oficial do 2º Registro de Imóveis de Toledo-PR; Mestre em Direito pela Estácio de Sá.



O Princípio da *saisine* e a vedação da partilha *per saltum*

O princípio da *saisine* é um dos mais importantes do Direito Civil e possui reflexos diretos e importantíssimos no Serviço de Registro de Imóveis. Ele quer dizer que, com a morte da pessoa natural, a sua herança se transmite imediatamente aos sucessores, independentemente de qualquer ato (art. 1.784, CC).

Isso significa que a transmissão da propriedade ocorre (de forma automática) com a abertura da sucessão (com a morte), sendo o registro imobiliário apenas declarativo, ao contrário do que ocorre nas relações entre vivos em que o registro é constitutivo (art. 1.245, CC).

Desta forma, por exemplo, se o pai morre, transfere instantaneamente sua herança para o(s) filho(s). Se o filho morre em seguida, ele já recebeu a herança de seu pai e transmitirá o que possui para os seus herdeiros. São duas transmissões. Não há como o primeiro autor da herança transferir diretamente aos netos, a não ser que o filho seja premorto (art. 1.851, CC). O mesmo ocorre com a morte, em momentos distintos, de integrantes de uma união matrimonial.

Pelo qual, ainda que seja num mesmo processo ou escritura de inventário (conjunto), deve haver a declaração e especificação de cada uma dessas etapas, sob pena de incidir numa partilha “*per saltum*” (TJPR – 0000220-66.2016.8.16.0179; 0016124-93.2017.8.16.0017; AC 1.702.863-0; TJSP – 0051003-05.2011.8.26.0100; 0002506-52.2009.8.26.0383).

No registro de imóveis, cada abertura de sucessão deve ser objeto de um registro específico, formando a correta cadeia de transmissões (princípio da continuidade - arts. 195 e 237, Lei 6.015/73) e devido tráfego pelo indicador pessoal a fim de não prejudicar futuras buscas e ocultar eventual fraude à execução ou a credores, assim como apurar o correspondente tributo incidente (CSMSP – 990.10.423.737-8; AMARAL, Gabriel Fernando do. Partilhas *Per Saltum*, Cessões de Direitos e a Continuidade Registral. Revista de Direito Imobiliário. V. 77, São Paulo:RT, 2014, p. 142).

A inobservância dessa cadeia sucessória gera insegurança jurídica e eventuais ineficácias (e/ou nulidades) dos registros, com incontáveis prejuízos.

Ana Lúcia Arruda dos Santos Silveira

Escrevente Substituta do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina/PR.



Aspectos ligados à validade da incorporação no registro imobiliário

Esse tema suscita questões práticas de nuances diversas dado que é grande o número de incorporações no País, situação a reverberar no registro imobiliário pelas questões legais relacionadas à renovação da extensa e basilar documentação prevista no art. 32 da Lei 4.591/1964, demandando nova qualificação registral, e também no tocante aos contratos e à sua questão temporal.

Registrada a incorporação, o art. 33 da Lei 4.591/1964 (com a redação dada pela Lei 4.864/1965), prevê que o prazo de validade da mesma é de 180 (cento e oitenta dias), prazo que é contado a partir da data de seu registro no fôlio real competente. Importante considerar que, decorrido este prazo, é proibido ao incorporador negociar as futuras unidades, exceto se proceder à atualização da documentação já apresentada para o fim da revalidação da incorporação por igual prazo.

Isso traz enormes repercussões, nitidamente no que tange à necessidade da renovação da documentação apresentada para o registro, que é extensa e de grande importância para a aferição da segurança jurídica em relação ao empreendimento, sua viabilidade econômico/financeira e, neste contexto, da capacidade do incorporador (seu lastro) para o empreendimento. Somam-se a isso, as contratações com os adquirentes das futuras unidades que deverão respeitar a prévia averbação de revalidação na matrícula "mãe" do imóvel objeto da incorporação.

Ao Registrador caberá a importante e decisiva atuação técnica para a aferição deste palpitante assunto que é o da validade da incorporação e a obediência ao prazo legal já destacado.

Adentrando em aspectos práticos, vale anotar ser bastante comum que no período de 180 (cento e oitenta) dias a incorporadora apresente para registro a hipoteca para a garantia das obras e este registro seja concluído, mesmo não tendo sido apresentados contratos para registrar.

Afinal, como tratar a questão da validade da incorporação? O registro dos contratos é condição para isso ou a prova da sua celebração é suficiente?

Apresentado um contrato de uma futura unidade após o prazo legal previsto, qual será o procedimento a se adotar a nível registral? Solicitar a documentação para a revalidação da incorporação ou, alternativamente, também indicar que poderá ser provada documentalmente a efetivação da incorporação no interstício legal dos 180 (cento e oitenta) dias?

A segunda opção é consentânea às disposições legais relativas à incorporação, sendo adequada a efetivação de diligência a possibilitar a apresentação de documentos que comprovem a celebração de contratos relativos às futuras unidades, as contratações com os terceiros prestadores de serviços e fornecedores (contratações pertinentes à obra).

Seria conduta desvirtuada das normas legais em apreço exigir do incorporador, se apresentados os documentos acima indicados e guardadas as cautelas na análise da documentação apresentada, exigir e proceder à renovação da documentação pela premissa de estar invalidado o registro nesta situação.

Portanto, cada caso concreto espelhará o procedimento registral a ser adotado.

RIZZARDO assevera: *“Se fez a venda, e não procedeu ao registro, o que importa na concretização da incorporação, incumbe que leve ao Cartório a comprovação. Ou seja, se passados cento e oitenta dias do registro da incorporação, e ainda não houver sido registrada nenhuma alienação de unidade futura na matrícula, mas, na realidade, ocorreram alienações de unidades ou o início da obra, estes fatos são suscetíveis de comprovação.*

Para levar a termo essa comprovação, deve:

...

2) Anexar cópias autenticadas de compromissos de compra e venda, ou escrituras, ou outros contratos celebrados até cento e oitenta dias da data do registro da incorporação.

É necessário que os contratos particulares tenham firmas reconhecidas na época de sua celebração, ou em data compreendida dentro dos centos e oitenta dias acima previstos.

3) Juntar também cópia autenticada do contrato de empreitada (se for o caso) com a construtora da obra (as firmas devem estar reconhecidas dentro do prazo de cento e oitenta dias do registro da incorporação).

4) Se a incorporadora também é a construtora, apresentar cópias autenticadas de notas fiscais de materiais de construção que comprovam início das obras; certidão da Prefeitura

Municipal informando que a obra foi iniciada até o prazo de cento e oitenta dias da data do registro da incorporação.

5) *Permitir que apresente outros documentos, que possam servir de prova idônea para comprovar a concretização da incorporação no tempo hábil.* (RIZZARDO, Arnaldo, "Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária", 5ª edição, Ed. Forense, p. 358)

Dentro desta perspectiva, também se manifesta o festejado Mário Pazzuti Mezzari, em "Condomínio e Incorporação", 5ª edição, Ed. Livraria do Advogado, p. 169.

Diante de empreendimentos, muitos de grande vulto perpetrados pelas incorporadoras no país, de que derivam centenas ou milhares de unidades futuras a serem construídas, em face dos programas habitacionais que visam o acesso ao direito de moradia e considerado o papel importantíssimo que tem o Registrador como catalisador da publicidade registral, o esforço exegético e a sua presteza de ser correto na aplicação da lei, mas atento à realidade, deve pautar esta importante etapa legal da qual depende a constituição futura do condomínio que é o ápice almejado pelo legislador.

Em atenção ao princípio da publicidade, logrando o incorporador a prova da concretização da incorporação mesmo inexistindo, nos 180 dias, registro de contratos, é salutar (mas não obrigatório) se proceder à averbação da manutenção da incorporação, evitando-se qualquer tipo de discussão futura pautada na não obediência do termo legal aqui estudado.

Portanto, dentro da função técnica atribuída ao Oficial do Registro, caberá a ele zelar pela análise documental e verificar se se trata de uma revalidação ou não, inclusive para evitar burocratizar o procedimento com exigências incabíveis, aumento de custos e desprestígio à atividade que não pode e nem deve estar alheia à realidade dos fatos e ao próprio mercado imobiliário.

Trata-se de um interessante e valioso exercício de interpretação do Direito que se coaduna com as brilhantes palavras do professor, Eros Roberto Grau, quando afirmou, em evento realizado em 11/09/2003, no auditório XI de Agosto da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo e transformado no livro "O que é a Filosofia do Direito", Ed. Manole: *"Interpretar o Direito é caminhar de um ponto a outro, conferindo a carga de contingencialidade, de vida, de realidade que não para quieta – a carga de contingencialidade que faltava para tornar plenamente contingencial o singular"*.

João Pedro Lamana Paiva

Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.



Regularização de imóveis com destinação pública

Há diversos caminhos para se regularizar imóveis, inclusive os públicos, objeto desta breve análise.

De regra, há o instituto da desapropriação, pouco utilizado por causa do receio quanto às indenizações. As expropriações indiretas, que envolvem milhões de imóveis no Brasil, via de regra não estão regularizadas pelo fator acima apresentado, tratando-se de campo fértil para atuação de profissionais do Direito especializados.

Ocorre que isso muitas vezes gera um problema para o expropriado, pois deixa de ter uma representação jurídica adequada do seu imóvel (matrícula que não representa a realidade física).

Quando as retificações imobiliárias passaram a ser feitas no próprio Registro de Imóveis, sem a necessidade de processo judicial, em decorrência da Lei nº 10.931, de 2004, vislumbrou-se a possibilidade de se retificar a descrição do imóvel para separar o que mantinha destinação privada daquilo que passou a ter destinação pública. Buscou-se criar mecanismo, via retificação, para materializar o instituto da afetação decorrente do direito administrativo. Ocorre que, de regra, os Códigos de Normas, na lacuna da Lei nº 6.015/73, não apresentam um mecanismo bem estabelecido para a materialização da regularização por esta via.

Com efeito, apenas em 2011 foram criados os arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/73, os quais caracterizam-se como excelentes instrumentos de regularização de bens públicos. Apresentam relativa facilidade de aplicação, em que pese uma das condicionantes para tal fim é a necessária comprovação da intimação dos confrontantes.

Em face do contexto apresentado, vislumbra-se a necessidade de as Corregedorias Gerais de Justiça, ou quiçá do próprio Conselho Nacional de Justiça (CNJ), regular a regularização de imóveis com destinação pública valendo-se das bases do instituto da retificação administrativa de imóveis.

Nesta senda, a Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul recentemente publicou o Provimento nº 1/2020, estabelecendo sua nova Consolidação Normativa Notarial e Registral e nela prevendo, no art. 622, parâmetros para a atuação segura dos Registros de Imóveis, como segue:

Art. 622 – Para a averbação de afetação de bem público decorrente da formação e/ou ampliação de estradas/ruas, o Registro de Imóveis deverá exigir os seguintes documentos:

I – Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) tabular, com sua(s) firma(s) reconhecida(s);

II – Projeto de retificação cumulada com desmembramento do imóvel para apuração da parcela afetada para a estrada/rua e da(s) parcela(s) privadas remanescente(s), constituído de planta e de memorial descritivo com as firmas do(s) proprietário(s) tabular e do responsável técnico reconhecida(s), além da ART ou RRT quitada (dispensada a quitação caso se trate de profissional vinculado ao Ente Público);

III – Certidão do Ente Público titular da estrada/rua ou sua anuência no projeto citado no item anterior.

Parágrafo único – Não haverá óbice à abertura de matrícula de imóvel rural com área inferior à fração mínima de parcelamento ou de imóvel urbano com área inferior ao módulo urbano quando da aplicação deste artigo.

Passo-a-passo

Para a aplicação do citado dispositivo é necessário observar o pedido da rogação ou instância. Logo, inicia através de um pedido, requerimento, o qual deverá estar instruído com um projeto (constituído de planta, memorial descritivo e ART/RRT quitada) contendo a especialização tanto da área que se manteve sem qualquer interferência de um ente público, como a afetada para tal finalidade. Logicamente que a aplicação de tal mecanismo não poderia prescindir do envolvimento do ente público cujo bem guarda vinculação.

Uma vez apresentados os documentos necessários será gerada uma averbação para especializar a área afetada para uma finalidade pública, e outra para demonstrar o que efetivamente continua no domínio particular, abrindo-se, concomitantemente, uma única matrícula para este imóvel, ficando a área afetada para fins públicos na matrícula de origem aguardando o título de desapropriação.

Vantagens

Tal modalidade de regularização não é perfeita, pois não permite a representação jurídica exata da propriedade, uma vez que a área afetada não passa a ser do ente público. Isso somente ocorrerá quando registrada a desapropriação. Todavia, a vantagem desta forma de regularização está em permitir ao proprietário que alcance, ele próprio, a representação jurídica adequada do imóvel que ainda mantém sobre o seu domínio, podendo aliená-lo ou onerá-lo sem qualquer embargo.

A vantagem desta modalidade de regularização é a de mitigar maiores prejuízos ao proprietário tabular que, antes da mesma, não possuía uma matrícula com a representação fiel do seu imóvel. Com a regularização, a parte que lhe interessa passará a ter a adequada representação jurídica (matrícula).

Observações

Com efeito, não vislumbra-se que tal modalidade seja melhor do que a implementação efetiva de uma desapropriação. Não é. Porém, como é fato que pelas dificuldades para a implementação de desapropriações elas acabam não saindo do papel, o instrumento acima sugerido se presta para permitir maior segurança jurídica.

Aproveita-se o momento para indicar que a melhor forma de regularização de desapropriação é a administrativa, via escritura pública. E o fator que poderia ser um entrave, que era a indenização, pode não ser mais. Havendo o reconhecimento, na própria escritura pública de desapropriação, acerca da prescrição da pretensão indenizatória pelo transcurso do prazo, via de regra de 10 anos, o que tem nítido caráter obrigacional e, portanto, afastando a interferência do Notário e do Registrador Imobiliário, oferta-se o meio mais adequado e correto para regularizar definitivamente todas as questões afetas às propriedades, pública e privada, dos imóveis envolvidos.

Por fim, dicas de ouro:

Procurem, Notários e Registradores Imobiliários, sugerir as suas Corregedorias que orientem expressamente como melhor implementar a regularização de imóveis, inclusive os decorrentes de expropriações indiretas, podendo ser por modo similar ao regrado pela Corregedoria do Rio Grande do Sul, o que contribuirá para a segurança jurídica. E, dentro do possível, orientem os usuários a se valer da escritura pública de expropriação indireta com reconhecimento da prescrição da pretensão indenizatória, para plena regularização dos imóveis envolvidos, públicos ou particulares.

Daiane Schwabe Minelli

Registradora de Imóveis em Peabiru-PR. Mestre em Direito Negocial-UEL.



Servidão ambiental

Por meio da Servidão Ambiental, o proprietário de um imóvel rural pode, por instrumento público ou particular (inclusive termo administrativo firmado perante órgão integrante do Sisnama), limitar o uso de sua propriedade (fora das áreas de preservação permanente e reserva legal), no todo ou em parte, em caráter permanente ou temporário, para preservar ou recuperar os recursos ambientais existentes. Pode, ainda, ceder, gratuita ou onerosamente, essa servidão para outros proprietários que necessitem de medidas de compensação da reserva legal. A previsão está contida no artigo 9º-A, da Lei nº 6.938/81.

Requisitos do instrumento ou termo de servidão ambiental (art. 9º-B, § 1º, Lei nº 6.938/81):

a) Memorial descritivo da área da servidão ambiental, contendo pelo menos um ponto de amarração georreferenciado; b) Objeto da servidão ambiental; c) Direitos e deveres do proprietário ou possuidor instituidor; d) Prazo durante o qual a área permanecerá como servidão ambiental.

O contrato de alienação, cessão ou transferência da servidão ambiental deverá conter (art. 9º-C, § 1º, Lei nº 6.938/81): a) a delimitação da área submetida a preservação, conservação ou recuperação ambiental; b) o objeto da servidão ambiental; c) os direitos e deveres do proprietário instituidor e dos futuros adquirentes ou sucessores; d) os direitos e deveres do detentor da servidão ambiental; e) os benefícios de ordem econômica do instituidor e do detentor da servidão ambiental; f) a previsão legal para garantir o seu cumprimento, inclusive medidas judiciais necessárias, em caso de ser descumprido.

Procedimento

O instrumento ou o termo de instituição da servidão ambiental e o contrato de alienação, de cessão ou de transferência da servidão ambiental ou do excedente de Reserva Legal devem ser averbados no Registro de Imóveis competente.

Se a servidão for destinada à compensação de reserva legal entre propriedades, isto é, no caso de um imóvel não ter referida área, esta poderá ser compensada em outro imóvel. Destarte, se instituída a servidão em favor de um ou mais imóveis que não tenham área de reserva legal, deverá ser averbada na matrícula de todos os imóveis envolvidos (art. 9º-A, § 4º da Lei n. 6.938/1981), sendo vedada, durante o prazo de vigência, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão do imóvel a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites do imóvel.

Vantagens

Os proprietários podem ser beneficiados com incentivos tributários, como isenção do Imposto Territorial Rural (art. 10, Lei nº 9.393/96) e compensação da Reserva Legal, além da possibilidade de dedução de IR (art. 41, da lei nº 12.651/2012) e incentivos creditícios e tributários previstos no Projeto de Lei nº 285/99, que tramita perante o Congresso Nacional.



Flávia Bernardes de Oliveira

Registradora de Imóveis de Cruz Alta/RS, Mestre em Direito Público.
Professora de Direito Notarial PUC Minas.



O contrato de arrendamento no registro de imóveis

Principalmente nas regiões agrícolas do país, é muito comum a celebração de contratos de arrendamento rural, por meio dos quais os fazendeiros locam suas terras para que os agricultores nelas produzam. O contrato de arrendamento rural tem regras próprias que o diferencia das locações urbanas e é um dos mais importantes no âmbito do direito agrário. Suas regras estão previstas principalmente no Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/1964 e no Decreto regulamentar nº 59.566/1966.

Aqui tratamos do arrendamento por nacionais, pois os arrendamentos realizados por estrangeiros seguem regras diferentes, mais restritivas, tendo em vista questões de segurança nacional. Segundo o art. 23 da Lei nº 8.629/1993, o arrendamento rural por estrangeiros se submete às mesmas regras previstas na Lei nº 5.709/1971 para aquisição de imóveis rurais por estrangeiros. Submetem-se ainda ao Provimento nº 43/2015 do Conselho Nacional de Justiça.

Como todo contrato, o de arrendamento deve ser elaborado e celebrado levando em consideração todos os requisitos legais próprios, e visando à prevenção do litígio futuro. O Estatuto da Terra, uma lei já bastante antiga, ainda prevê a possibilidade de que este contrato se celebre de forma tácita, provando-se sua existência por meio de testemunhas. Além de trazer grandes dificuldades quanto à prova das cláusulas e condições particularmente acertadas, o contrato não-escrito não forma título hábil a ensejar a prática de ato de registro ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Por força de lei, o contrato de arrendamento rural gera para o arrendatário direito de preferência na aquisição do imóvel, bem como direito à vigência, já que também por força da lei a alienação ou oneração do imóvel não interrompe o contrato. Com isso, um terceiro adquirente de boa-fé diligente no estudo dos atos constantes da matrícula do imóvel pode vir a ser surpreendido com o dever legal de se subrogar nos direitos e obrigações do vendedor arrendante, bem como pode vir a sofrer evicção em razão de um contrato por ele desconhecido.

Apenas por esses dois efeitos potencialmente prejudiciais ao terceiro adquirente já se pode concluir a respeito da grande vantagem em que tanto o arrendante quanto o arrendatário se atentem a levar o contrato de arrendamento rural à matrícula, atendendo a princípios de boa-fé objetiva e seus deveres anexos e prevenindo litígios futuros. A possibilidade, contudo, de levar o contrato de arrendamento rural a conhecimento de terceiros por meio da matrícula do imóvel não é ainda pacífica. Alguns Estados da Federação admitem essa possibilidade enquanto outros expressamente vedam. O fundamento daqueles que vedam é a inexistência de previsão legal expressa. Todavia, no âmbito de uma releitura constitucional das funções do registro público, baseada nos princípios de segurança jurídica, desburocratização, melhoria do ambiente de negócios, eficiência e outros, bem como apoiada no relativamente novo princípio da concentração dos atos na matrícula - que permite de forma mais abrangente a inscrição na matrícula de atos que possam gerar sequela, não se vislumbra prejuízo, prático ou teórico, em se permitir o acesso do contrato de arrendamento rural ao fôlio real. Ademais, os Estados que permitem se resguardam exprimindo que esse acesso é facultativo e apenas para efeitos publicistas.

A título exemplificativo, atualmente encontra-se permissão expressa nos Códigos de Normas ou Consolidações Normativas das Corregedorias-Gerais dos Estados do Rio Grande do Sul (art. 513), Santa Catarina (art. 685, IX), Minas Gerais (art. 717, XXI), Mato Grosso do Sul (art. 1.161), Ceará (art. 723), Maranhão (art. 585), Pernambuco (art. 1.159, § 5º), e Rondônia (art. 912, II, 35). Já em Roraima (art. 733, § 3º), no Acre (art. 957, § 3º) e São Paulo (item 76.3) o ato é vedado.

Dica de Ouro: Cancelamento

Após o registro ou a averbação (dependendo da regulamentação de cada Estado) do contrato de arrendamento, é necessário atentar também para o momento do cancelamento. Não raras vezes, o arrendante e o arrendatário, após a conclusão dos seus negócios e extinção do seu contrato, esquecem-se de levar esta notícia também para a matrícula. Assim, passa-se o tempo, as pessoas se mudam, falecem, se sucedem em direitos e obrigações, e a matrícula continua noticiando a existência de um contrato de arrendamento rural. Mas é possível solicitar o cancelamento do registro ou da averbação com base na extinção pelo término do prazo do contrato? NÃO. Justamente por se tratar de um contrato especial, a lei prevê que o arrendamento pode se prorrogar automaticamente, se não houver manifestação expressa no desinteresse. Assim, para o cancelamento não basta que o contrato esteja extinto mas que haja *prova* dessa extinção (assim como se disse que também não seria possível inscrever o contrato tácito na matrícula). Por isso, é preciso estar atento para, ao final do contrato, celebrar um distrato ou requerer em conjunto - arrendantes e arrendatários - o cancelamento do ato. Como última alternativa, é possível ao arrendante cancelar unilateralmente fazendo prova da notificação extrajudicial de intenção de retomada de imóvel nas condições do art. 95, V, do Estatuto da Terra.

Izaías Gomes Ferro Júnior

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos em Pirapozinho/SP. Mestre em Direito pela Escola Paulista de Direito – EPD. Professor de diversos Cursos Jurídicos. Diretor de Assuntos Agrários do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB.



A necessidade da anuência do confrontante na retificação de área rural no registro de imóveis:

A tentativa de se extingui-la e a possibilidade do avanço na “grilagem de terras”

Análise da legislação afetada

Após a edição da MP 910 de 10 de dezembro de 2019, o Poder Executivo voltou a carga com assunto já rejeitado, a inclusão do parágrafo 17 ao artigo 213¹ da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73). Com redação análoga a tentativa da MP 881 de 2019, tal parágrafo já tinha sido apreciado e foi rejeitado por ocasião do processo legislativo, o que se demonstra na conversão da a referida MP na Lei 13.874/2019.

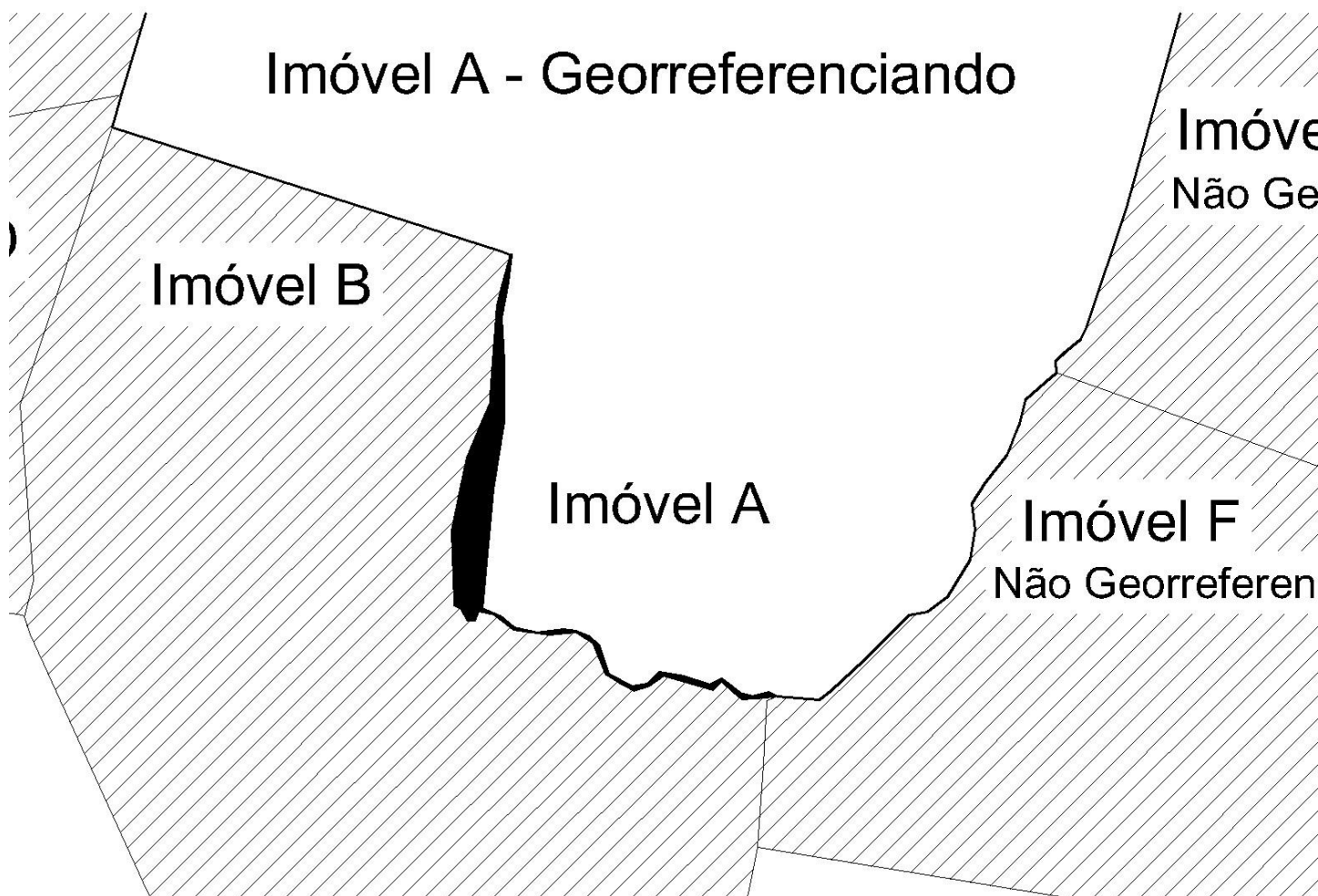
Pois bem, após a edição da Lei 13.838/2019, foi incluído o parágrafo 13 junto ao artigo 176² da Lei de Registros Públicos. A inclusão topograficamente incorreta levou a rejeição do que pretendia o legislador com relação a retificação dos imóveis georreferenciados. O correto seria a inclusão junto ao artigo 213 da Lei de Registros Públicos, fato este reiterado pelas MP's 881 e 910 de 2019.

Análise de caso. Alagamento pelo assoreamento de um rio não navegável

O proprietário do imóvel “B” tem área alagada e trouxe sua cerca para antes do alagamento (polígono negro na figura 2), de forma a proteger sua criação de gado. Lógico que não perdeu área, apenas tomou cuidado com sua criação de gado. Ele ainda não georreferenciou sua área.

¹ § 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes, previstas no inciso II do caput, quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Incra, bastando a apresentação de declaração do requerente interessado de que respeitou os limites e as confrontações.

² § 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.



Note a área do polígono negro entre as duas áreas "A" e "B". Ver-se-á que é o ponto de conflito entre os confrontantes. O proprietário "A" aumenta sua área até o limite físico e não jurídico do outro. Leva sua cerca para o limite do imóvel "B", aumentando sua área. Lógico que a medição georreferenciada não será idêntica ao jurídico e o proprietário "B" não concordará quando for medir seu imóvel e judicializará a questão. Inúmeros casos ocorrem no campo, seja com áreas alagadas ou não. No Oeste paulista tem-se muita plantação de cana e os proprietários ao arrendarem suas terras às Usinas, tem os marcos das cercas internas e externas de sua propriedade destruídas pelas máquinas para plantação de cana. Casos concretos recentes demonstram a insatisfação com a medição para além da área retificada, e trarão muitos conflitos que desaguarão no poder judiciário.

Se o que se procura ainda é a segurança jurídica, a desjudicialização, a confiança no Registro de Imóveis brasileiro, o sistema de registro de direitos, não se pode imaginar tal desiderato imaginado pelo legislador, que dentro de seus gabinetes imagine o que ocorre no campo, mostrando desconhecer a dinâmica agrária concernente a conflitos demarcatórios.

A ponderação tida com fato que leva a proposição legislativa afeta sempre procedimentos jurídicos, que leva a auto interpretação de seus operadores e que pode representar um

problema hermenêutico específico. Os operadores jurídicos reagem a alteração, positiva ou negativamente. Negativamente quando a diretriz normativa não é suficientemente clara no ordenamento complexo que se tem em qualquer legislação posta. A principiologia registral afetada, no caso o princípio da especialidade objetiva, traz essa condição de carência sistêmica. Conceitos não foram suficientemente explanados, inicialmente alteração em artigo errado, tendência a mudança sistêmica registral e o ponto alto da novel alteração legislativa foi a falta de ponderação como um fenômeno complementar necessário ao método jurídico tradicionalmente firmado em nosso país.

O aspecto dualista até então pensado, exigir ou não as DRL's, este texto tenta trazer outras alternativas. Exigir em alguns casos e outros não. Em vez do "tudo ou nada", será que o leitor não poderia pensar em outras alternativas além das que já se trouxe neste texto? Observa-se a clássica dicotomia do "tudo ou nada" não pode, igualmente, ficar adstrita a funções principiológicas, para inalterabilidade sistêmica. Entretanto, no caso estudado, o que se percebe claramente é o abandono de segurança jurídica, tema este com peso registral imobiliário sem precedentes. A otimização "às pressas" não pode modificar ou extinguir sistema jurídico sólido. Não se pode retornar a um sistema inseguro que pode inviabilizar paradoxalmente a circulação da propriedade rural brasileira. A vedação ao retrocesso é pacífica entre nós. O aspecto econômico tem de estar na fórmula da proteção dos bens imóveis. Os profissionais de Engenharia relatam que aproximadamente 1/8 dos casos poderão desaguar no Poder Judiciário. A percepção dos mais experientes é que se não pedirem a anuência do confrontante, em caso de erro ou informação incorreta do proprietário quanto aos limites de sua área rural, eles poderão ser arrolados em juízo.

A tarefa seria otimizar as posições do antagonismo das ideias, para que o conflito não traga prejuízos, como, na opinião deste Oficial Registrador, se avizinham.

Não rara às vezes este oficial se depara com notificações a confrontantes que impugnam a linha demarcatória do imóvel lindeiro. Outra situação se dá com a demora em colher a declaração de reconhecimento de limites (DRL) pois as partes estão se acertando onde começa uma propriedade e onde termina a outra. Diríamos timidamente que, aproximadamente, 20% das retificações de área não são feitas rapidamente com a simples anuência de algum dos confrontantes. Se extrapolar para a não colheita da assinatura do proprietário do imóvel lindeiro, este percentual aumentará e tais conflitos não passarão pela desjudicialização, e sim desaguarão no poder judiciário.

Entretanto, se a corrente que pugna pela total dispensa de anuência nas Declarações de Reconhecimento de Limites vingar, problemas em curto e médio prazo serão percebidos. A longo prazo não, pois o sistema de Georreferenciamento terá coberto todo o território nacional, mas o "estrago", já teria sido feito.

O que se percebe é que este estudo fascina, pois o embate entre a dualidade sistêmica é opção legislativa, digna de nota neste pequeno texto. O desprezo pela ontologia registral levará a um registro virtualizado, imaginário, caminho nunca antes trilhado na construção de aproximadamente 150 anos do registro imobiliário neste país. Correntes podem digladiar-se, sem romper com sólidos institutos jurídicos, mas rupturas sistêmicas começam com pequenos sinais de enfraquecimento de determinados institutos. É para se pensar.





PARTE 3:

TABELIONATO DE PROTESTO

Arthur Del Guércio Neto

Tabelião de Notas e Protestos em Itaquaquetuba. Especialista em Direito Notarial e Registral. Especialista em Formação de Professores para a Educação Superior Jurídica. Escritor e Autor de Livros. Palestrante e Professor em diversas instituições, tratando de temas voltados ao Direito Notarial e Registral. Coordenador do Blog do DG (www.blogdodg.com.br).



O protesto extrajudicial de outros documentos de dívida

Conceito e Previsão legal

Ata Notarial é o ato notarial por intermédio do qual o Tabelião de Notas (incluindo o seu Substituto e equipe de escreventes), atendendo a solicitação de uma pessoa, capta um fato ou circunstância e o traslada em seu livro de Notas, sem juízo de valor, constituindo potente prova legal, perpetuada nos arquivos da serventia.

Artigo 1º, Lei Federal nº 9.492/97

Art. 1º Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida.

Parágrafo único. Incluem-se entre os títulos sujeitos a protesto as certidões de dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e das respectivas autarquias e fundações públicas.

Um dos conceitos mais adequados do protesto extrajudicial é aquele previsto na Lei do Protesto, a 9.492/97.

Três importantes informações são extraídas do valioso conceito legal:

- a) o protesto não é cobrança, mas sim publicidade;
- b) publicidade que tem origem não em qualquer obrigação, mas naquelas oriundas em títulos de crédito e outros documentos de dívida; e,
- c) dentre os outros documentos de dívida, encontram-se as Certidões de Dívida Ativa.

Características

O protesto é um ato gratuito para o credor em todo o Brasil, fruto do Provimento nº 86, do CNJ. Quem paga as custas do cartório, em regra, é o devedor, no momento do eventual pagamento ou cancelamento.

Igualmente gratuita, nesse caso a qualquer cidadão, é a consulta à existência ou não de protestos, sendo forte aliada da economia saudável. Antes de ofertar crédito ou contratar, basta acessar o site <https://site.cenprotnacional.org.br/> e apurar as condições financeiras do envolvido.

O protesto é rápido, pois o prazo legal para pagamento é de três dias úteis (podem ocorrer pequenas variações).

Trata-se de procedimento seguro juridicamente, pois conta com a atuação dos Tabeliães de Protesto, profissionais do Direito, dotados de fé pública, os quais participam com grande zelo na análise documental daquilo que lhes é apresentado. Inclusive, são responsáveis civilmente por sua atuação.

O protesto gera o abalo ao crédito do devedor, daí ser confundido com uma cobrança. Não pago o título ou documento encaminhado a protesto, este será protestado, e passará a constar da base de dados dos cartórios de protesto do Brasil (<https://site.cenprotnacional.org.br/>). Além disso, entidades de restrição ao crédito, como o SERASA e a BoaVista, alimentam as suas fontes de consultas com tais informações. A consequência prática para quem possui protestos é a dificuldade na obtenção de crédito junto a instituições financeiras e análogas.

É muito usual pensar no protesto de títulos de créditos, como cheques, notas promissórias e duplicatas, afinal de contas, a raiz do protesto é cambiária.

No entanto, ele também tem grande valor quando utilizado para recuperar valores oriundos nos denominados "outros documentos de dívidas". Não há rol taxativo para tais documentos, mas em grande parte do Brasil, enquadram-se nesse conceito, todos os títulos executivos judiciais e extrajudiciais previstos no CPC, além daqueles dotados de certeza, liquidez e exigibilidade.

Casos práticos

Há uma extensa gama de casos práticos, lembrando que os documentos de dívida podem ser encaminhados a protesto por meio eletrônico. Destacam-se:

a) decisões judiciais – devem ser definitivas e limitadas à obrigação de pagar quantia. Ler os artigos 517 e 523, do CPC. Apresenta-se a protesto a certidão da decisão.

b) contratos de honorários advocatícios – o direcionamento a protesto do contrato foi considerado como válido e legal pelo Conselho Federal e Conselho de Ética da OAB Nacional. Apresenta-se a protesto o contrato acompanhado de planilha de débitos.

c) contratos de locação de bens imóveis – além do aluguel, todos os encargos acessórios assumidos pelo locatário podem ser protestados (água, energia elétrica, impostos, etc). Apresenta-se a protesto o contrato acompanhado de planilha de débitos.

d) instrumento de confissão de dívida – não necessariamente precisa ter a assinatura de 2 testemunhas, em especial se gozar dos requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade. Apresenta-se a protesto o instrumento acompanhado de planilha de débitos.

e) encargos condominiais – todos os encargos condominiais previstos na Convenção do Condomínio ou aprovados em Assembleia, sejam ordinários ou extraordinários, podem ser protestados. Apresenta-se a protesto a Convenção do Condomínio ou Ata de Assembleia, acompanhados da planilha de débitos.

Dica de ouro

Muitos credores aguardam longos intervalos de tempo para encaminhar valores devidos e não pagos a protesto. Preferem sempre “aguardar mais um pouquinho”, com a crença de que uma hora o devedor vai pagar.

Nota-se que os maiores percentuais de pagamento no protesto estão presentes nos valores que são apontados de maneira breve, sem que haja uma acumulação de parcelas devidas. Quanto mais rapidamente o credor encaminhar os documentos de dívida a protesto, maior a chance de receber aquilo que é devido! A acumulação de parcelas devidas pode gerar uma “bola de neve”, com ínfimas chances de rápida quitação.

Além disso, sempre que adota medidas céleres, o credor educa os devedores para que honrem com seus compromissos de maneira pontual, sob pena de terem as limitações geradas pelo protesto extrajudicial.

João Peixoto Garani

Especialista em Direito Notarial e Registral. Ex Registrador Civil da Pessoas Naturais e Interdições e Tutelas. Tabelião de Notas e Protesto de Tremembé/SP.



O papel dos cartórios na recuperação de créditos

A dificuldade na recuperação de créditos é um problema que afeta igualmente o setor público e o privado. O Estado, mesmo contando com um instrumento altamente coercitivo, a execução fiscal, possui grandes dificuldades na cobrança de seus créditos.

Em tempos de crise econômica, o assunto fica ainda mais em evidência. Segundo dados oficiais da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), somente considerando os créditos previdenciários, há 1 milhão de devedores que somam com a União débitos que ultrapassam 490 bilhões reais. Para se ter uma ideia da dimensão dessa dívida, o déficit total da previdência em 2018 foi de 195,2 bilhões de reais.

A própria PGFN estima que, do montante acima, apenas 160 bilhões sejam passíveis de recuperação. E, ainda aqui, a cobrança não é tarefa simples. A primeira dificuldade é o próprio custo do processo de execução fiscal para o Estado. O Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) realizou, em 2012, a pedido da PGFN, um estudo sobre os processos de execuções fiscais.

O resultado foi o seguinte, o tempo médio de tramitação desses processos é nove anos e nove meses. Já, o custo médio de cada processo movido pela PGFN é de R\$5.606,67. Considerando que a taxa de sucesso é desses processos é de 25,8%, o valor mínimo do débito, que justifique a cobrança judicial, é R\$ 21.731,45.

Vantagens da cobrança extrajudicial

Entre as vantagens do procedimento cartorário, de plano, chama atenção o prazo. Logo que o título é protocolado tem início o prazo de 3 dias para pagamento. Salvo necessidade de intimação por edital, vencido este prazo, o protesto é lavrado imediatamente e o título retorna para o credor.

Por outro lado, ocorrendo o pagamento em cartório, o valor é disponibilizado para o credor em um dia útil. Frequentemente, em uma semana o credor já vê seu crédito satisfeito. Algo inimaginável em uma ação de cobrança ou num processo de execução.

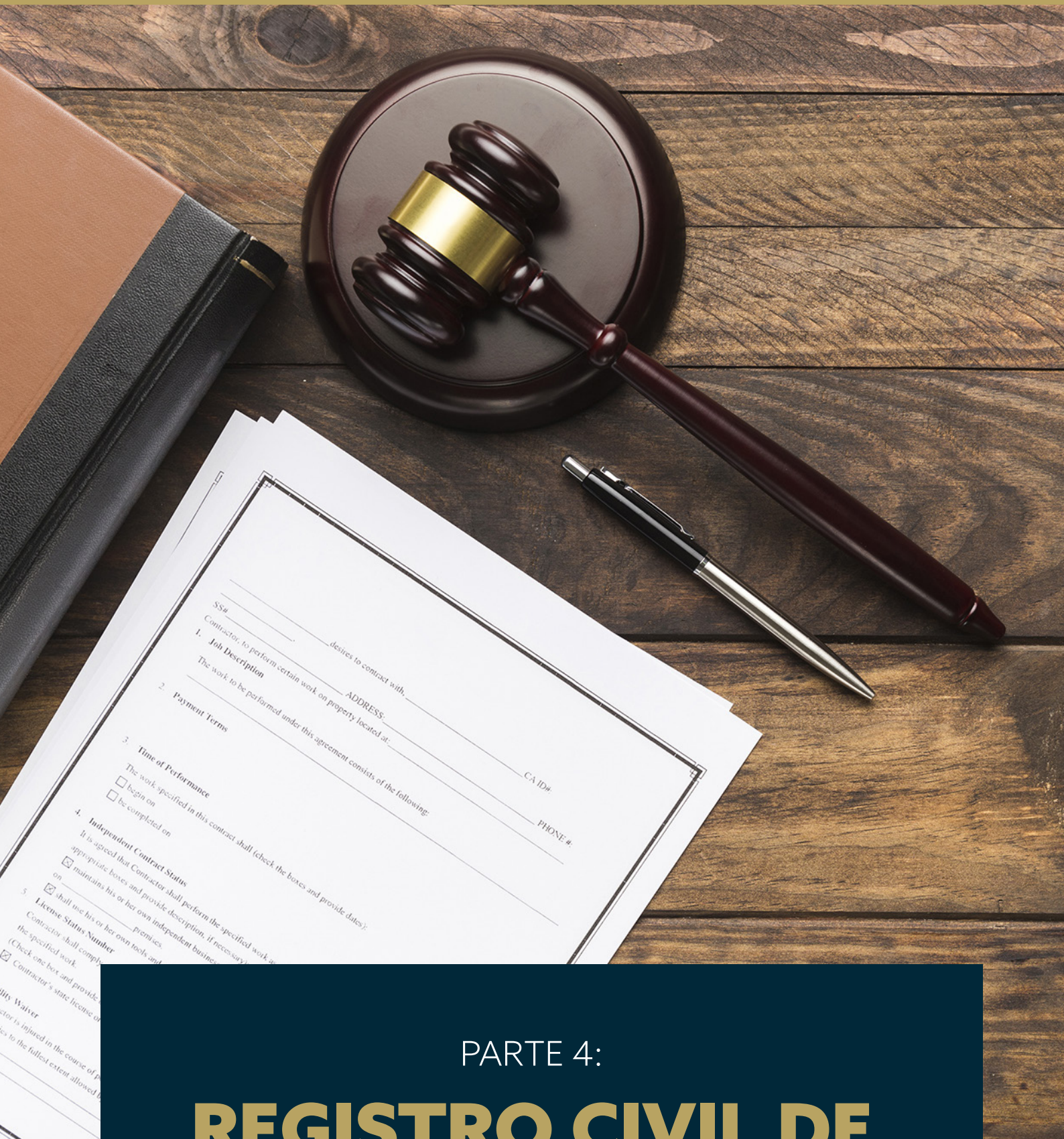
Além do prazo, a outra grande vantagem do protesto é o custo módico. Em alguns estados, como São Paulo por exemplo, o credor não paga nenhuma taxa para levar o título a protesto. É responsabilidade do cartório adiantar os custos de intimação, que somente serão reavidos quando do pagamento ou por ocasião do cancelamento do protesto, se for o caso.

Se para o credor o custo é muito menor, para o devedor ocorre o mesmo. Isto porque que no cartório não haverá a necessidade de constituir advogado, recolher custas judiciais, arcar com ônus de sucumbência, etc. E, caso o devedor opte por quedar-se inerte, não há nenhum tipo de presunção em seu desfavor. E mais, em qualquer caso, credor e devedor permanecem com a possibilidade de provocar o judiciário, seja para buscar a satisfação do crédito ou defender-se de eventual abuso de direito.

Ademais, a nosso ver, a principal vantagem do protesto é a sua eficiência. Só a título de exemplo, na área federal, segundo dados do Ministério da Economia, o protesto extrajudicial já é responsável por recuperar cerca de 1 bilhão de reais por ano somente em créditos da União. No primeiro semestre de 2019 os cartórios foram responsáveis pelo pagamento de R\$ 590,9 milhões de reais, 8% a mais do que no 1º semestre de 2018.

Nossa dica

Por fim, fica a nossa dica para quem está com dificuldade de receber um crédito: o cartório de protesto pode te ajudar! Nosso procedimento é simples, rápido e totalmente gratuito para o credor. Essa medida certamente facilita o acesso ao serviço, especialmente para quem mais precisa, isto é, os empreendedores individuais e as micro e pequenas empresas. Consulte o tabelião da sua cidade para mais informações.



PARTE 4:

REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS

Danielle Bortoloto

Registradora Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas. Pós-graduada em Direito Notarial e Registral e Mestranda.



Alteração de prenome e sexo no registro civil das pessoas naturais

Desjudicialização e celeridade

A pessoa autopercebida como transgênero que pretenda adequar seu prenome e/ou gênero registrais ao gênero ao qual se identifica têm o direito de requerer diretamente a um Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais a averbação da pretensa alteração em seus assentos de nascimento e casamento, por meio de um procedimento inteiramente administrativo e sem a submissão a cirurgia de redesignação.

Passo-a-passo

1º. O transgênero maior de 18 anos e capaz pode comparecer pessoalmente perante qualquer Registrador Civil, assinando requerimento na sua presença e declarando sua vontade de proceder à adequação da identidade mediante a averbação do prenome, do gênero ou de ambos.

2º. Apresentar certidão de nascimento e se for o caso, de casamento, atualizadas; cópia do RG, CPF, título de eleitor, comprovante de endereço, ICN, passaporte brasileiro e carteira de identidade social; certidão do distribuidor cível e criminal e de execução criminal (estadual/federal), dos tabelionatos de protestos, da Justiça Eleitoral, da Justiça do Trabalho e da Justiça Militar se for o caso, do local de residência dos últimos cinco anos.

3º. Pagar os emolumentos devidos e providenciar a alteração nos demais registros que digam respeito, direta ou indiretamente, a sua identificação e nos documentos pessoais.

Vantagens

Dentre tantas vantagens, destaca-se a celeridade e o baixo custo do procedimento.

Observação

A subsequente averbação da alteração do prenome e do gênero no registro de nascimento dos descendentes da pessoa requerente dependerá da anuência deles quando relativamente capazes ou maiores, bem como da de ambos os pais. A subsequente averbação da alteração do prenome e do gênero no registro de casamento dependerá da anuência do cônjuge. Caso não haja concordância quanto à averbação, o consentimento deverá ser suprido judicialmente. Aplicam-se a este procedimento as normas legais referentes à gratuidade e não há a necessidade da participação de advogado ou defensor público.



Tatiana Dias da Cunha Dória

Tabeliã e Registradora Civil no Estado de São Paulo. Mestre em Ciências Jurídicas pela Universidade Autónoma de Lisboa. Mestranda pela Universidade Nove de Julho. Doutoranda pela UAL. Conciliadora e Mediadora.



Reconhecimento de filiação socioafetiva

O que é?

Trata-se de um procedimento célere e econômico para regularizar uma situação de fato existente entre pai e filho de criação, assegurando a eles, todos os direitos e deveres decorrentes de uma filiação biológica. Este procedimento foi instrumentalizado pelo Provimento nº. 83/2019 do Conselho Nacional de Justiça.

Quem pode se beneficiar?

Todas as pessoas que possuem uma relação paterno-filial, ou seja, aqueles que convivem como pai e filho e, assim, já são reconhecidos pela sociedade, porém, não tinham essa condição reconhecida pelo Estado, mas que agora, com o advento do Provimento nº. 83/2019 do CNJ é possível. Saiba como:

Como fazer?

Os interessados devem se dirigir a qualquer Cartório de Registro Civil do Brasil, munidos de seus documentos pessoais.

As partes serão entrevistadas individualmente pelo Registrador Civil, para que ele possa averiguar a existência do vínculo afetivo paterno-filial.

O Registrador poderá solicitar documentos que demonstrem essa relação, tais como: fotos, boletins escolares, benefício do plano de saúde, declarações de testemunhas, dentre tantos outros documentos admitidos em direito.

Havendo elementos concretos que evidenciem a relação de paternidade/maternidade socioafetiva, o Registrador irá atestar a existência do vínculo.

Após, o Registrador Civil encaminhará este procedimento ao Ministério Público para parecer. Se for favorável, o Registrador dará andamento no reconhecimento de filiação socioafetiva; se desfavorável, comunicará o requerente da manifestação ministerial e arquivará o procedimento.

Qual o cartório competente?

Caso o procedimento tenha sido realizado no próprio Cartório onde está registrado o filho socioafetivo, o Registrador irá averbar o reconhecimento afetivo à margem do assento de nascimento e emitir a "nova" certidão constando mais um pai/mãe e respectivos avós, sem omitir os nomes dos pais biológicos, porquanto esses não podem ser suprimidos por esse procedimento, mas apenas em ação judicial própria, ou seja, irá "adicionar" mais um pai/mãe.

Se o procedimento foi realizado em Cartório diverso de onde se encontra o registro de nascimento, o Registrador poderá encaminhar pela Central de Registro Civil (sistema que interliga todos os Cartórios do Registro Civil do Brasil), pelo correio, ou até mesmo entregar uma via ao interessado, para que ele mesmo leve até o Registro Civil onde o filho foi registrado para a devida averbação.

Requisitos:

- O filho a ser reconhecido deve ter, no mínimo, 12 anos;
- O pai/mãe socioafetivo deve ter, no mínimo, 16 anos a mais que o filho reconhecido;
- Se o filho for menor de 18 anos, deverá ter a sua anuência, assim como dos pais biológicos que constam no assento;
- Se o filho for maior de 18 anos, parte da doutrina entende que não há necessidade da anuência dos pais biológicos, mas apenas e tão somente do filho a ser reconhecido. Para aqueles que defendem a necessidade da anuência, argumentam que os efeitos dessa relação jurídica irão refletir nos pais biológicos, como alimentos, pensão, sucessão, etc., sendo assim, deveriam anuir ou não com tal reconhecimento de vínculo socioafetivo.

Qual o custo?

Para os menores de 18 anos, em razão da aplicação do Estatuto da Criança e Adolescente, é pacífica a gratuidade em todo o país.

Já para os maiores de 18 anos, na maioria dos Estados da federação, há a cobrança como um procedimento de retificação, com valor aproximado de R\$ 140,00 (cento e quarenta reais).

Pode ter até quantos genitores na certidão?

O Provimento nº. 83/2019 do CNJ limitou a, no máximo, um ascendente socioafetivo, seja do lado paterno ou materno, ou seja, no máximo duas mães ou dois pais.

Se for para incluir mais de um ascendente socioafetivo, deverá ser feito pela via judicial.

Quais os efeitos desse reconhecimento?

Tanto o filho, quanto o pai/mãe dessa relação socioafetiva, terão todos os deveres e direitos inerentes a uma relação de pai e filho biológico, como pensão alimentícia, herança, acrescentar sobrenome, etc.

Assim, o Provimento nº. 83/2019 trouxe efeitos concretos para àquela velha e célebre frase que: "Pai é quem cria."





PARTE 5:

ASSUNTOS RELACIONADOS

Rafael Brum Miron

Procurador da República. Doutorando em Direito (Univali/Itajaí). Autor do livro "Notários e registradores no combate à lavagem de dinheiro".



COAF: Comunique menos, comunique melhor!

A edição do Provimento CNJ 88/2019 integrou notários e registradores ao sistema brasileiro de prevenção à lavagem de dinheiro e de financiamento ao terrorismo (PLD-FT). A partir de então esses profissionais passam a ser obrigados a comunicar para a unidade de inteligência financeira brasileira, o COAF, diversas operações passíveis de indicar, seja por critérios pré-estabelecidos, normativos, seja pela análise subjetiva, eventual prática de lavagem de capitais e de financiamento ao terrorismo.

Nesses primeiros meses de vigência do Provimento impressiona o envolvimento dessas categorias. Isto pode ser percebido pela quantidade de eventos, cursos, palestras e debates em redes sociais sobre o assunto. O dado mais representativo é o número de comunicações realizadas. Até 31.08.2020 foram efetivadas 551.387 comunicações de operações por notários e registradores, o que significa cerca de 80 mil mensais¹.

Analisando-se um pouco mais detidamente esses números, contudo, percebe-se que podem decorrer de uma relativa insegurança inicial com essa nova obrigação, o que gera "comunicações defensivas" com objetivo meramente preventivo de punição por não comunicação. Percebe-se isso pelo excessivo percentual de enquadramentos (26% de todas as comunicações) no art. 25, III, provavelmente realizadas em virtude de escrituras com termos genéricos como "pagos em moeda corrente nacional", e não especificamente operações realizadas em espécie. Identifica-se isso também no fato de que 12% dos enquadramentos são feitos no art. 20, que trata das comunicações suspeitas. É um percentual bem superior à média de outros setores (dentre as comunicações realizadas pelos bancos em 2019, por exemplo, apenas 3,9% corresponderam a comunicações suspeitas).

Diante desse cenário, oportuno fazer algumas orientações para que esse importante instrumento torne-se, de fato, fonte de informação segura e útil para o COAF e as demais autoridades estatais responsáveis pelo combate a esses ilícitos.

¹ Dados obtidos em "COAF em números" (Disponível em: <https://www.fazenda.gov.br/orgaos/coaf#coaf-em-numeros>, acesso em 18 set. 2020).

1. Não comunique com objetivos defensivos. O titular da responsabilidade da análise da comunicação suspeita é o notário e o registrador. Não o COAF, o Ministério Público ou Juiz corregedor. É o notário ou o registrador que tem o know how para identificar aquilo que é efetivamente suspeito dentro da atividade que realiza. O estado valoriza esse conhecimento específico que nenhum outro ator tem. A análise subjetiva feita por outros, com conhecimentos diversos, não seria a mesma. Assim, se pela análise do profissional responsável, determinada situação não deveria ser comunicada, essa decisão, em regra, não é sindicável por autoridades correicionais, sem o mesmo conhecimento. Salvo situações evidentes, flagrantes, de desídia ou má fé, não se pode punir alguém por ter, em seu juízo subjetivo, entendido que não era pertinente realizar determinada comunicação suspeita. Além disso, comunicações defensivas somente poluem o sistema, atrapalhando análises eficientes pelas autoridades estatais.

2. Não comunique em caso de dúvida. Se acontecer dúvida na análise de uma comunicação a melhor atitude é a pesquisa, a análise aprofundada. *“Na dúvida, se esforce. Esforce-se de novo. E verifique se é caso ou não de informar o COAF, pois o que o Brasil espera de notários e registradores é uma inteligência de analisar situações atípicas”*. Se, ainda assim, persistir a dúvida, não comunique. Se o profissional capaz de fazer esta análise (notário e registrador) não tem certeza na identificação de um ato incomum, atípico, é porque este ato não apresente contornos suficientes para assim ser considerado.

3. Não comunique operações suspeitas como se comunicações obrigatórias fossem. A ocorrência de um sinal de alerta de comunicações suspeitas, não determina a realização de uma comunicação. A providência a ser feita diante da verificação de um desses indicativos é a análise mais aprofundada do caso por parte do notário e do registrador, e não a efetiva comunicação. Se um indicativo estiver presente, não se deve simplesmente comunicar. Deve-se inicialmente apenas analisar. A obrigação de comunicar um ato suspeito somente surge após o efetivo exame do caso e a conclusão de que trata de um ato suspeito de lavagem de capitais.

4. Não comunique operações em espécie sem convicção de que houve transferência física do numerário. As comunicações de operações em espécie (arts., 23, 25 inc. III, 27 e 36 inc. I do Provimento CNJ 88/2019) somente devem ser realizadas quando efetivamente houver convicção de que uma operação foi paga em espécie, *cash*. Expressões dúbias como “pagos em moeda corrente” na prática não significam isso, e, portanto, somente podem ser consideradas se houver certeza de que o valor foi quitado em dinheiro vivo, transferência física do numerário entre os envolvidos.

² BENÍCIO, Hercules. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=9nhkw1mQumU&t=10488s>. Acesso em: 12. set. 2020.

5. Não comunique falta de informação do título como se fosse resistência em prestar informação. O art. 20, VIII, do Provimento, que estipula como sinal de alerta a resistência da parte no fornecimento de informações é restrito para situações nas quais os usuários efetivamente se negaram a prestar determinada informação após sua solicitação. Não é adequada sua utilização quando se verificar a falta de uma informação no título que formaliza o ato. Nesse caso, não houve negativa, mas mera falta de informação. Além disso, mesmo no caso de resistência efetiva, a simples negativa não determina a comunicação. Tratando-se de sinal de alerta para comunicações suspeitas, deve-se analisar se aquele ato tem efetivamente risco de caracterizar um ato suspeito de lavagem de capitais, ou se trata de uma resistência por motivos diversos, como por exemplo, por decisões relacionadas à intimidade do usuário.

Acredita-se que com o tempo, após um período inicial de aprendizagem, os profissionais envolvidos ficarão mais seguros de suas obrigações perante o sistema PLD-FT e conseguirão desenvolvê-las com a mesma excelência de suas atividades ordinárias, habituais. O objetivo aqui é contribuir para que isso efetivamente ocorra, e no menor espaço de tempo. O que a sociedade brasileira almeja são profissionais comprometidos com essas funções, podendo auxiliar de forma exemplar no combate a esses ilícitos que tanto a aflige.



Lohanna Coser Bitti

Tabeliã e Registradora no estado do Pará. Especialista em Direito Civil e em Direito Notarial e Registral. Mestranda da Universidade Veiga de Almeida. Doutoranda da Universidade John Kennedy.



Você sabe para onde vai o dinheiro pago por um serviço prestado em cartório?

Esclarecendo a atividade cartorária: Os cartórios, ao contrário do que a grande maioria das pessoas pensam, não são órgãos do poder público, não são pessoas jurídicas de direito privado e também não são concessões dadas pelo Estado para particulares em razão de cumprimento de critérios de mérito administrativo ou licitação. O que são então?

Os cartórios na verdade são tão somente o local onde acontecem as atividades cartorárias, a palavra "cartório" em si tem maior proximidade com a palavra "estabelecimento" em direito empresarial, que é tão somente o meio pelo qual o titular da atividade (empresário) utiliza para poder exercer a sua atividade fim.

É correto falar que cartório é pessoa jurídica? Não. Cartórios não possuem personalidade jurídica, já que se trata não de uma pessoa, mas sim de um feixe de competências, na visão do direito administrativo. No entanto, possuem CNPJ. Então qual seria a lógica? Por serem de interesse da administração tributária federal, os tabeliães e registradores são obrigados a fazerem a inscrição no cadastro nacional de pessoa jurídica. Tal obrigação está prevista na Instrução Normativa 1863/20185 da Receita Federal.

Ou seja, existe um CNPJ em nome do titular do cartório que, no entanto, serve tão somente para questões fiscais, uma vez que a delegação da atividade cartorária é exercida por uma pessoa física, que é o tabelião ou registrador, que é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado a atividade notarial. Desse modo, não há uma pessoa jurídica, todos os atos são praticados em nome da pessoa física do seu titular, e, conseqüentemente, no seu próprio número de CPF.

E desse fato surge outra consequência, o fato de que se os atos são praticados em nome da pessoa física do titular, faz com que sua obrigação tributária de recolhimento de Imposto sobre a Renda, seja na condição de pessoa natural, em vez de pessoa jurídica. O que resulta em uma alíquota de imposto superior à das pessoas jurídicas. Assim, enquanto as pessoas jurídicas recolhem com a alíquota de 15% sobre o total de renda auferida, a pessoa física recolhe até 27,5% sobre o mesmo fato gerador.

Outro importante imposto que é recolhido na atividade cartorária, é o ISS (Imposto Sobre Serviço), que é um tributo de competência municipal. Alguns municípios permitem que esse imposto seja repassado para o usuário, mas, de um modo geral, quem arca com ele é a pessoa do Titular do cartório. E além desses tributos, cabe ao Tabelião/Registrador fiscalizar o devido recolhido de outros tributos inerentes à prática de atos, como ITBI nas alienações onerosas, ITCMD nos inventários, etc. E, caso ele deixe de observar o devido recolhimento, ele responderá com seu próprio patrimônio pelo adimplemento dessas obrigações perante o Estado.

Dito isso, nos resta compreender então essa figura do responsável pelo serviço cartorário, que é o Tabelião ou o Registrador, também chamado por vezes de Titular ou de Oficial. Conforme se pode concluir da leitura do artigo 21 da Lei dos Cartórios, o notário é como se fosse um gestor, um administrador da entidade, não se confundindo com a atividade administrada em si. Resumindo, conforme prevê a Lei 8.935/1993:

- 1) São pessoas físicas, que possuem responsabilidade exclusiva pelo serviço que é prestado;
- 2) São pessoas aprovadas em concurso público de prova e título, ou seja, de amplo conhecimento técnico sobre o serviço cartorário;
- 3) São pessoas que prestam um serviço público em caráter privado;
- 4) São pessoas encarregadas de absolutamente todas as despesas, de todos os investimentos, capacitação e de contratação do pessoal;
- 5) São eles as pessoas que deverão estabelecer condições e obrigações relativas às funções cartorárias e distribuição de serviços entre seus prepostos, bem como a remuneração de seus prepostos;
- 6) É ele quem deverá zelar pela qualidade da prestação do serviço;
- 7) Eles possuem intenção de lucro, logo, quanto mais eficiente e célere for o serviço prestado, melhor é para a pessoa do titular;
- 8) Eles são fiscalizados pelo Poder Judiciário, que estabelecem normas gerais, conforme prevê os artigos. 103-B, §4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal.

E todo esse serviço público é prestado por esse particular (o Oficial Titular) sem custo nenhum para o Estado ou qualquer órgão público. Ou seja, o cartório só "injeta" dinheiro na Administração Pública, tendo um custo R\$0,00 para os cofres públicos.

Para onde vai o dinheiro pago por um registro, uma certidão ou por qualquer outro ato realizado em cartório? Um fato que a população de um modo geral desconhece é para onde vai o dinheiro auferido pelos serviços notariais. E ao contrário do que a maioria das pessoas imagina, a maior parte do dinheiro não vai para as mãos do tabelião e do registrador, e sim para os cofres públicos.

Destarte, diferentemente do que, em regra, se veicula na imprensa, cerca de 60% a 80% da receita bruta de um cartório no país, é destinada a repasses legais a órgãos públicos, entidades terceiras, fundos diversos, reaparelhamento do judiciário e, por certo, com a própria prestação do serviço ao usuário. Estudos apontam que dos valores cobrados em balcão, são destinados a 77 (setenta e sete) finalidades diferentes, podendo variar entre Estado e órgãos públicos que tem o dever de administrar as entidades que são beneficiadas com esses valores.

Como a prestação do serviço notarial e registral possui natureza de serviço público, é como se o titular tivesse que recompensar o Estado por ter lhe dado essa delegação. E é em função disso que se busca a redistribuição dos valores arrecadados entre os mais diversos órgãos, como Santa Casa de Misericórdia em São Paulo, Ministério Público, Fundo de Apoio aos Magistrados, Ministério Público, Defensoria Pública, Procuradoria, Fundo para Pagamento de Advogados Dativos, Poder Judiciário, fundos de ressarcimento de atos gratuitos por previsão legal ou por questões de hipossuficiência econômica do solicitante, etc.

A distribuição dos percentuais para as entidades citadas acima, bem como quais serão os órgãos a serem beneficiados pelo valor arrecadado em cartório é fato previsto em lei estadual de cada estado da federação, que regulamenta também o valor de cada ato a ser cobrado em cartório, é a chamada "lei de emolumentos".

Por exemplo, no estado de Minas Gerais, 34% do valor arrecadado vai para o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 5,66% vai para o Fundo de Compensação do Registro Civil. Seguindo a mesma regra, até 27,5% vai para o pagamento do IR e até 5% para o pagamento do ISS, e o que sobra é para custear as despesas, e após o pagamento das despesas estará o lucro do titular responsável.

Já no Rio de Janeiro, cerca de 34% do valor arrecadado é destinado aos repasses, dos quais 20% é entregue para o Fundo Especial do Tribunal de Justiça, 5% vai para a Procuradoria Geral do Estado, 5% para o Fundo da Defensoria Pública, 4% para o Fundo de Registro Civil. Além da alíquota de até 5% de ISS e de até 27,5% de IR. Os custos de despesas para o funcionamento giram em torno de 30 a 40%, e o que sobre é o lucro do titular.

No Estado de São Paulo, por exemplo, 9,15% dos valores arrecadados é entregue para o Instituto de Previdência de São Paulo (Ipesp), 4,28% para o Tribunal de Justiça, 3,28% para o Fundo de Ressarcimento dos Atos Gratuitos, 3% para o Ministério Público e 1% para a Santa Casa de Misericórdia de São Paulo.

Estudos apontam que até 80% da receita bruta dos cartórios é destinada para o próprio Estado, por meio de repasses a alguns órgãos públicos, pagamento de impostos e as próprias despesas de funcionamento do cartório. E que só no ano de 2016, os cartórios contribuíram para o erário público com valor de cerca de R\$ 6 bilhões de reais.

Encerramento

Em nota, o Conselho Federal do Colégio Notarial do Brasil informou que desde o advento da Lei nº. 11.441/2007, que possibilitou o divórcio e o inventário extrajudicial, foram registrados mais de dois milhões de atos na Central Eletrônica Nacional. O que significa dizer, que essas foram demandas que deixaram de ingressar no Poder Judiciário. No mesmo sentido, podemos citar como exemplos, bem sucedidos, as legislações que culminaram na desjudicialização, ou seja, situações que antes eram exclusivas do Poder Judiciário e que passaram a ter atuação direta nas serventias extrajudiciais: v.g. usucapião extrajudicial (Lei nº 13.105/2015), reconhecimento de filho socioafetivo em cartório (Provimento nº. 83/2009 do Conselho Nacional de Justiça), retificação de área em imóveis (Lei nº. 10.931/04), alienação fiduciária (Lei nº. 9.514/1997); protesto de dívida ativa (Lei nº. 12.767/2012), entre outros.

E nesse trilho, caminham os projetos de lei: Projeto de Lei nº. 6204/2019 que visa a execução extrajudicial civil para cobrança de títulos executivos judiciais e extrajudiciais, com atribuição ao tabelião de protesto; Projeto de Lei nº 4.894/2019 que visa permitir que o acordo extrajudicial de verbas trabalhistas seja celebrado por escritura pública, dispensando a homologação judicial; e, Projeto de Lei nº. 3.999/2020 que visa regulamentar o despejo extrajudicial no caso de inadimplência do contrato de locação.

Ante o exposto, é possível denotar a crescente tendência dos procedimentos extrajudiciais, os quais se revelam com a própria ideia de justiça e ao acesso por meio de instituições eficazes, a fim de garantir respostas dinâmicas e atender aos auspícios da sociedade.

PROJETO:

A EXPANSÃO DO EXTRAJUDICIAL DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

Manifestação proferida pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ):

“Deve ser levada em conta, ainda, a publicação, no DOU de 26.5.2009, do “II Pacto Republicano de Estado por um sistema de Justiça mais acessível, ágil e efetivo”. Trata-se de instrumento voltado a fortalecer a proteção aos direitos humanos, a efetividade da prestação jurisdicional, o acesso universal à Justiça e também o aperfeiçoamento do Estado Democrático de Direito e das instituições do Sistema de Justiça.

É importante demonstrar que o legislador vem continuamente instituindo meios alternativos para viabilizar o cumprimento das obrigações de natureza pecuniária fora do âmbito judicial, ora pressupondo relação de contemporaneidade com a tramitação de demandas, ora concebendo-os como medidas antecedentes da utilização do Poder Judiciário.”

(REsp 1686659/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, primeira seção, julgado em 28/11/2018, DJe 11/03/2019).