

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS**

ANDREI BARCELLOS SOUZA DE OLIVEIRA

**OS ATOS PRATICADOS NO ÁLBUM IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE
DESJUDICIALIZAÇÃO**

Porto Alegre

2024

ANDREI BARCELLOS SOUZA DE OLIVEIRA

**OS ATOS PRATICADOS NO ÁLBUM IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE
DESJUDICIALIZAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito parcial para
obtenção do grau de Bacharel em
Ciências Jurídicas e Sociais pela
Faculdade de Direito da Universidade
Federal do Rio Grande do Sul.

Orientador: Prof. Ms. Domingos Sávio Dresch da Silveira

Porto Alegre

2024

ANDREI BARCELLOS SOUZA DE OLIVEIRA

**OS ATOS PRATICADOS NO ÁLBUM IMOBILIÁRIO COMO FORMA DE
DESJUDICIALIZAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito parcial para
obtenção do grau de Bacharel em
Ciências Jurídicas e Sociais pela
Faculdade de Direito da Universidade
Federal do Rio Grande do Sul.

Aprovado em 20/02/2024

BANCA EXAMINADORA

Prof. Ms. Domingos Sávio Dresch da Silveira - Orientador

Profa. Dra. Maria Cristina Cereser Pezzella

Prof. Dr. Ricardo Antônio Lucas Camargo

Este trabalho é dedicado à minha querida mãe Vânia Barcellos, que está comigo em todas as horas, ao meu falecido pai Luiz Carlos e minhas falecidas avós Eva Ferreira e Vera Regina.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a oportunidade a mim concedida pela Oficial Maria Regina Neves Reis, aos 15 anos de idade, e aos Oficiais de Registro que tive a honra de trabalhar, Paulo Ricardo de Ávila e Guilherme Pinho Machado.

Os Registradores Substitutos Taís da Rocha Keppeler e José Danilo Couto de Vargas, que são meus mentores intelectuais na área registral.

Ao meu orientador que se dedicou e colaborou para a conclusão do presente trabalho.

“O sucesso é uma consequência e não um objetivo.”
(Gustave Flaubert).

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo aproximar os registros públicos, sob a ótica do Registro de Imóveis (RI) e como este importante ramo do Direito tem um imenso potencial de exploração, que por vezes acaba sendo taxado como burocrático e limitado a isso. Outra preocupação que se tem é em relação ao ensino, tendo em vista que durante o processo de Graduação pouco é chamado a atenção para esta área rica e com potencial de desenvolvimento, sendo que por diversas vezes o Bacharel em Direito mal consegue diferenciar os diferentes tipos de cartórios extrajudiciais existentes em nosso ordenamento. Este objetivo é conduzido por meio de revisão bibliográfica e referencial teórico, com a proposta de demonstrar que o fôlio real possui todas as prerrogativas e competências necessárias para a persecução da justiça, seja por meio do Oficial de Registro de Imóveis ou seus Prepostos. As recentes alterações legislativas revelam a grande tendência da desjudicialização, para que o Judiciário possa ganhar certo folego, tendo em vista que está a sofrer com o abarrotamento e a hiperjudicialização. Com isso, o Registro de Imóveis deve ser a *longa manus* do Judiciário, tendo em vista que as Serventias já demonstram que estão preparadas e aptas a ajudar com o desafogamento das inúmeras demandas judiciais que poderiam ser resolvidas no meio extrajudicial e deixar a cargo do Estado apenas as demandas que efetivamente necessitam do exclusivo poder coercitivo privativo do Judiciário, se desligando, assim, de um conceito de lide Carnelutiana.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Desjudicialização. Extrajudicial.

ABSTRACT

The present work aims to bring public records closer, from the perspective of the Property Registry and how this important branch of Law has an immense potential for exploration, which sometimes ends up being labeled as bureaucratic and limited to that. Another concern we have is in relation to teaching, considering that during the Graduation process little attention is drawn to this rich area with potential for development, and on many occasions the Bachelor of Laws is barely able to differentiate the different types of extrajudicial notaries existing in our system. This objective is conducted through a bibliographical review and theoretical references, with the aim of demonstrating that the real folio has all the prerogatives and competencies necessary for the pursuit of justice, whether through the Property Registration Officer or his representatives. Recent legislative changes reveal the great trend towards dejudicialization, so that the Judiciary can gain some breathing space, considering that it is suffering from overcrowding and hyperjudicialization. With this, the Property Registry must be the Judiciary's long hand, bearing in mind that the Services have already demonstrated that they are prepared and able to help with the relief of the countless legal demands that could be resolved extrajudicially and left to the State. only the demands that effectively require the exclusive private coercive power of the Judiciary, thus disconnecting from a concept of Carnelutian litigation.

Key-words: Property Registration. Dejudicialization. Extrajudicial.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Espécies de Usucapião	29
--	----

LISTA DE SIGLAS

CCB	Código Civil Brasileiro
CGJ	Corregedoria Geral de Justiça
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CNN/CN/CNJ-Extra	Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça
CNNR	Consolidação Normativa Notarial e Registral
CPC	Código de Processo Civil
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
LRP	Lei dos Registros Públicos – Lei nº 6.015/73
RI	Registro de Imóveis

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 NATUREZA JURÍDICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	13
2.1 SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO.....	15
2.2 PRINCÍPIOS REGISTRALIS.....	17
3 EXTRAJUDICIALIZAÇÃO	20
3.1 INVENTÁRIOS E DIVÓRCIOS EXTRAJUDICIAIS.....	21
3.2 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	25
3.3 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL.....	33
3.4 HIPÓTESE DE GRATUIDADE PARA O USUCAPIÃO E ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL.....	40
4 CONCLUSÃO	43
REFERÊNCIAS.....	44
ANEXO I – RELATO DE MAGISTRADO EM PROCESSO JUDICIAL SOBRE A SOBRECARGA DO JUDICIÁRIO	47
ANEXO II – NOTA DE DEFERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	52

1 INTRODUÇÃO

O senso comum e por certas vezes as experiências “de balcão”, nos trazem a ideia de que o Registro de Imóveis ou os Cartórios, de forma *lato senso*, estão apenas ligados a burocracia Weberiana, porém, este pensamento deve ser atrelado ao passado e deixado de lado. De fato, pode-se em um primeiro momento, ao receber uma nota de devolução denegando algum ato pretendido, se ter o sentimento de inconformismo, no entanto, como operadores do Direito, se tem o dever de retirar esse sentimento que paira sobre a sociedade para com os cartórios de uma maneira geral.

A tendência legislativa dos últimos tempos nos mostra que cada vez mais as Serventias Extrajudiciais, principalmente o Registro de Imóveis e o Tabelionato de Notas, são institutos parceiros importantíssimos na sociedade como um todo. Deve-se ter em mente que, o fôlio real, não trata apenas de mero registro de “casas”, e que em algum momento da vida, o cidadão precisará se relacionar com o registro imobiliário, seja em razão da aquisição de um imóvel, seja por conta da adoção de um regime de bens diverso do legal¹, ou ainda algum dos atos previstos no rol extensivo constante do art. 167 da Lei nº 6.015/73², o qual passou a prever algumas situações que antes eram exclusivas da jurisdição civil e que passaram a ser passíveis de desjudicialização ou desjudiciarização.

A pesquisa tem o objetivo de mostrar como o Registro de Imóveis (RI) pode ser um grande aliado do Judiciário – que tem um grande sobrecarregamento de processos. Desta forma, demonstrando a possibilidade de deixar a cargo da ordem jurisdicional, as demandas que exijam seu poder coercitivo privativo, com o fito de garantir o acesso à justiça, preceito fundamental previsto em nossa Carta Magna.

O presente estudo irá tratar de forma não exaustiva os novos institutos, bem como o já consagrado instituto das partilhas, introduzidos no álbum imobiliário, inaugurando, assim, uma competência concorrente.

¹ Art. 177 - O Livro nº 3 - Registro Auxiliar - será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado. (BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.).

² BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

Para alcançar referida finalidade, o presente estudo será conduzido por meio de pesquisa descritiva, utilizando método dedutivo a partir de análise bibliográfica, bem como através da observação da doutrina produzida sobre os institutos desjudicializados.

2 NATUREZA JURÍDICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Para que possamos adentrar ao estudo das especificidades do sistema registral imobiliário e suas virtudes, precisamos responder a uma pergunta: “Afinal, o que é o Registro de Imóveis?”. A atividade notarial e registral tem sua previsão no art. 236³ da Constituição Federal, que define sua natureza como um serviço público delegado, exercido em caráter privado, e norma infraconstitucional, Lei nº 8.935/94⁴, regulamenta a atividade dos Notários e Registradores, bem como define suas responsabilidades civis e criminais.

Como ensina o Desembargador Ricardo Dip⁵, Tabeliães e Registradores são profissionais do Direito, que exercem função pública, imparciais, que devem ter sua independência garantida no atendimento à autonomia privada e estão diretamente ligados ao cumprimento estrito da lei, e não a administração pública, mesmo que submetidos ao Poder Judiciário.

Dentre as principais responsabilidades do registrador, podemos destacar a manutenção, a conservação e proteção a direitos reais, a qual veremos adiante suas principais atribuições, seu papel é crucial no ordenamento jurídico brasileiro, conferindo segurança jurídica e transparência, baseado no Princípio da Publicidade, de forma a assegurar a veracidade e legitimidade das informações contidas em seus arquivos, bem como garantindo a liberdade e a autonomia privada do povo.

Importante destacar que a atual Carta Magna de nosso país aboliu com o mito da hereditariedade dos cartórios e passou a exigir para o ingresso, concurso público de provas e títulos, sendo que, seus prepostos (Escreventes e Registradores

³ Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses. (BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.).

⁴ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

⁵ DIP, Ricardo. **Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788530972097. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972097/>. Acesso em: 03 fev. 2024.

Substitutos) são contratados pelo regime da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT⁶.

Ademais, se faz necessário entender que a atividade notarial e a atividade registral são interdependentes, pois, como veremos a seguir, em uma maneira geral, uma confere a existência, bem como a validade dos atos e outra a eficácia.

Ainda sobre o poder-dever da imparcialidade e da independência jurídica do Registrador Público, o Desembargador Ricardo Dip expõe:

Em tempos tão acostumados a confundir interesse público com interesse estatal, atividade pública com atividade do Estado, em tempos tão dolorosamente habituados a um ativismo jurídico e político, desconstrucionista e anarquizante, que não respeita a reta ordem intimada pela natureza mesma das coisas ou determinada por leis humanas, é sempre muito instigante e motivo de fundada esperança saber possível a atuação dos notários e registradores, devotados que são eles, com sua específica função técnica e prudencial, a consumir a importante missão de evitar e mediar conflitos na sociedade, assegurando as liberdades concretas do povo e tornando efetiva a consagrada lição que remonta a Taparelli D'Azeglio, segundo a qual o Estado não deve fazer nem deixar de fazer, mas, isso sim, ajudar a fazer.⁷

Nossa Carta Magna também nos traz a luz, em seu inciso XXV, do art. 22⁸, a competência privativa à União legislar sobre a matéria, bem como, delega ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e aos Tribunais Estaduais, no art. 103-B, §4^o,

⁶ Art. 20. Os notários e os oficiais de registro poderão, para o desempenho de suas funções, contratar escreventes, dentre eles escolhendo os substitutos, e auxiliares como empregados, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho. (Vide ADIN 1183)

§ 1^o Em cada serviço notarial ou de registro haverá tantos substitutos, escreventes e auxiliares quantos forem necessários, a critério de cada notário ou oficial de registro. (Vide ADIN 1183)

§ 2^o Os notários e os oficiais de registro encaminharão ao juízo competente os nomes dos substitutos. (Vide ADIN 1183)

§ 3^o Os escreventes poderão praticar somente os atos que o notário ou o oficial de registro autorizar. (Vide ADIN 1183)

§ 4^o Os substitutos poderão, simultaneamente com o notário ou o oficial de registro, praticar todos os atos que lhe sejam próprios exceto, nos tabelionatos de notas, lavrar testamentos. (Vide ADIN 1183)

§ 5^o Dentre os substitutos, um deles será designado pelo notário ou oficial de registro para responder pelo respectivo serviço nas ausências e nos impedimentos do titular. (Vide ADIN 1183). (BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.).

⁷ DIP, Ricardo. **Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788530972097. Apresentação. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972097/>. Acesso em: 03 fev. 2024.

⁸ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

Inc. III⁹, a competência para a fiscalização e normatização dos atos realizados nas serventias notariais e de registro.

Finalizando o estudo do art. 236, em relação aos emolumentos, o §2^o trouxe a determinação de regulamentação dos emolumentos¹⁰.

A Lei nº 10.169/00¹¹ fixa normas gerais e delega aos Estados competência para legislar. Cabe ressaltar que o Supremo Tribunal Federal (STF) declarou no Recurso Extraordinário (RE) 116208 MG - STF que os emolumentos têm a natureza de taxas.

CUSTAS E EMOLUMENTOS. NATUREZA JURÍDICA. NECESSIDADE DE LEI PARA SUA INSTITUIÇÃO OU AUMENTO. ESTA CORTE JÁ FIRMOU O ENTENDIMENTO SOB A VIGENCIA DA EMENDA CONSTITUCIONAL N. 1/69, DE QUE AS CUSTAS E OS EMOLUMENTOS TÊM A NATUREZA DE TAXAS, RAZÃO POR QUE SÓ PODEM SER FIXADAS EM LEI, DADO O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA RESERVA LEGAL PARA A INSTITUIÇÃO OU AUMENTO DE TRIBUTO. PORTANTO, AS NORMAS DOS ARTÍGIOS 702, I, 'G', E 789, PARAGRAFO 2., DA CONSOLIDAÇÃO DAS LEIS DO TRABALHO NÃO FORAM RECEBIDAS PELA EMENDA CONSTITUCIONAL N. 1/69, O QUE IMPLICA DIZER QUE ESTAO ELAS REVOGADAS. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO. (RE 116208, Relator(a): MOREIRA ALVES, Tribunal Pleno, julgado em 20-04-1990, DJ 08-06-1990 PP-05242 EMENT VOL-01584-02 PP-00317).¹²

Realizada a introdução no meio dos registros públicos, se faz necessário o entendimento do sistema adotado pelo ordenamento brasileiro.

2.1 SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO

A inovadora atual lei que dispõe sobre os registros públicos, nº 6.015/73, rompeu com o sistema de transcrições vigente à época e trouxe ao ordenamento brasileiro o sistema matricial de inscrição que perdura até os dias atuais, um marco econômico e político deste país, como bem trouxe à época Walter Ceneviva:

⁹ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

¹⁰ § 2^o Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. (BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.).

¹¹ BRASIL. **Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

¹² BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **Recurso Extraordinário: RE 116208 MG**. Tribunal Pleno. Relator: Ministro Moreira Alves. Julgado em: 20 de abril de 1990. Diário da Justiça: 08 de junho de 1990.

A grande inovação da LRP foi a matrícula do imóvel, em que este é individuado e caracterizado, de modo a estremá-lo de dúvida em relação a outros para, a contar dela, serem feitos os registros respeitantes ao bem. Completada a matrícula de todos os imóveis privados do território nacional ter-se-á repositório, com feição cadastral, da propriedade imobiliária no País. Dada a repercussão econômica desta, a tendência de a proteger se manifestará no sentido de aperfeiçoamento de um sistema seguro de registro, sob o impacto de duas ordens de influência: a dos que desejam preservar seu patrimônio de discussões e a da atenção especial dos oficiais do registro.¹³

Surge, então, uma grande baliza para a ordem pública e a garantia da segurança jurídica. Inequívoco mencionar que o sistema registral brasileiro possui mecanismos que possam ser interpretados como demasiadamente burocráticos, no entanto, se fazem necessários, pois, conforme lecionam Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra:

O funcionamento do Sistema Registral Imobiliário de cada país tem reflexos diretos em sua economia, tendo em vista que objetiva garantir a segurança jurídica nas transações sobre direitos reais e, como consequência disto, fomenta a segurança do crédito por meio da proteção aos direitos reais de garantia, gerando negócios e desenvolvimento, que levam ao aquecimento da economia.¹⁴

São diversos os sistemas registrais imobiliários existentes, com diversas classificações. Nesta senda, o atual sistema adotado pelo ordenamento brasileiro, o sistema eclético, sob o ponto de vista formal, se vincula aos sistemas de inscrição em que se consiste na extração de elementos fundamentais do título (Escritura de Compra e Venda, Contratos particulares com força de Escritura Pública, por exemplo), sujeitos a publicidade para que por meio dos registros ou averbações, sejam oponíveis a terceiros, ou seja, para que os efeitos passem a ser *erga omnes* e não apenas *inter partes*.

Sob o ponto de vista organizacional, as inscrições mencionadas no parágrafo anterior são lançadas na matrícula do imóvel a que o direito real se refere, conforme dispõe o art. 176 da LRP¹⁵.

Ademais, sob a ótica dos efeitos, o sistema apresenta a forma constitutiva, assemelhada ao sistema alemão, pois, o título passível de registro só surtirá efeitos

¹³ CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 1188.

¹⁴ SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis 1**: parte geral. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 46.

¹⁵ BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

com a sua devida inscrição, de modo que antes do lançamento no álbum imobiliário, o instrumento possui força apenas entre as partes, em razão do *pacta sunt servanda*, ressalvada a diferença constante do sistema alemão, em relação a sua presunção *juris et de jure*, ao passo que no ordenamento brasileiro esse direito é relativo, ou seja, *juris tantum*, de modo que os atos registrados são passíveis de anulação.

Ainda sobre os efeitos do registro no sistema registral imobiliário pátrio, a forma declarativa, bastante caracterizada no direito registral francês, também é incorporada. Um exemplo que pode ser citado é o caso constante do art. 1.784 do CCB¹⁶, ao adotar o princípio da *saisine*, ao prever que a transmissão aos herdeiros legítimos e testamentários é dada pelo óbito, bem como, a usucapião conforme veremos adiante.

2.2 PRINCIPIOS REGISTRAIS

Segundo Alexy, em *Teoria dos Direitos Fundamentais*, sobre os princípios e normas:

Tanto regras quanto princípios são normas, porque ambos dizem o que deve ser. Ambos podem ser formulados por meio das expressões deônticas básicas do dever, da permissão e da proibição. Princípios são, tanto quanto as regras, razões para juízos concretos do dever-ser, ainda que de espécie muito diferente. A distinção entre regras e princípios é, portanto, uma distinção entre duas espécies de normas.¹⁷

Dessa forma, igualmente aos demais ramos, o Direito Registral Imobiliário possui seus princípios próprios e derivados.

Nessa senda, passamos a estudar alguns dos princípios mais recepcionados pela doutrina, dentre os quais alguns inclusive estão legislados:

a) Princípio da Segurança Jurídica – Este deve ser considerado elementar ao desempenho da atividade notarial e registral, pois, a persecução da segurança jurídica pelos notários e registradores é inerente a suas atividades. Leonardo Brandelli¹⁸ a define sob dois aspectos. O primeiro aspecto é i) objetivo ligado a

¹⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

¹⁷ ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos Fundamentais**. Trad. Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros Editores, 2008. p. 87.

¹⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 5-16.

estabilidade, a não ambiguidade e quase imutabilidade, ao passo que a definição ii) subjetiva se refere a manutenção e proteção do detentor de eventuais direitos reais sob ataque.

b) Princípio da Publicidade – Garantia de que os direitos submetidos a registro sejam oponíveis a terceiros.

c) Princípio da Continuidade – Impedir a inscrição de qualquer ato sem o devido registro anterior, que lhe dê suporte formal, ressalvadas ordens judiciais.

d) Princípio da Rogação – Vedação a prática de atos de ofício, de modo a definir o ato registral exclusivamente de acordo com o interesse do requerente, ressalvados os atos de interesse organizacional da Serventia.

e) Princípio da Prioridade e Preferência – O cumprimento estrito da ordem protocolar, conferindo prioridade ao título protocolado com antecedência, independentemente de ter havido atendimento preferencial.

f) Princípio da Territorialidade – Atendimento irrestrito a circunscrição de suas funções delegadas.

g) Princípio da Cindibilidade – Permitir o registro parcial de um título, desde que não sejam interdependentes, sob o atendimento do princípio da rogação, no atendimento das questões de ordem privada do usuário, que não deve sofrer limitação pelo Registrador.

h) Princípio da Unicidade Matricial – Controle rigoroso a fim de manter cada imóvel em sua respectiva matrícula, onde serão lançados os atos de registro e averbação.

i) Princípio da Disponibilidade – Garantir que ninguém transfira mais direitos do que seja detentor.

j) Princípio da Especialidade – Neste princípio existem dois subprincípios: i) A especialidade objetiva que se refere a perfeita identificação do imóvel nos títulos apresentados para inscrição e ii) a especialidade subjetiva ligada a perfeita identificação e qualificação das pessoas em títulos levados a inscrição, especialmente nas aquisições de direito real.

k) Princípio da Concentração – Possibilitar que sejam averbados na matrícula, atendendo ao princípio da publicidade e mediante a ocorrência do princípio da rogação, todos os atos, que alterem os registros.

I) Princípio da Desburocratização – Utilizar de meios que permitam o registro dos documentos de forma menos burocrática, desde que observados os requisitos legais ou normativos.

3 EXTRAJUDICIALIZAÇÃO

Sobre a extrajudicialização ou como prefere, a desjudiciarização, o eminente Desembargador Ricardo Dip destaca:

Com a Emenda Constitucional 45, de 8 de dezembro de 2004 – conhecida por instituir a Reforma do Judiciário–, iniciou-se, entre nós, uma etapa de desjudicialização (ou desjudiciarização, como parece mais próprio dizer), propiciando-se o uso de meios não judiciais para a solução de questões antes submetidas exclusivamente à competência do Poder Judiciário. O ponto singular – e que deveria configurar o critério fundamental para, no caso, exercitar a prudência legislativa–, dizia-se: o ponto singular para eleger a desjudiciarização não parece ser o da “lógica da produtividade”, o da mera expectativa de eficácia e eficiência circunstanciais, mas, isto sim, o da reserva própria do Judiciário para as questões de conflito (enfim, *redditequae sunt Caesaris, Caesari*). A desjudiciarização, em resumo, não deveria vir a reboque dos paradigmas economicistas, seja o da alimentação do “caixa estatal”, seja o da “exigência (ocasional) do mercado”, paradigmas ambos – ad summam e sem matizes: socialista, aquele, liberal, o último, utilitários ambos –, em que o objeto do direito se desloca do homem para o capital, e o objeto da justiça, do direito para a mera utilidade econômica.¹⁹

De acordo com o Relatório Justiça em Números de 2023, publicado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul possui uma taxa de congestionamento de processos total acima de 71%²⁰. É evidente que não se pode veicular as Serventias Extrajudiciais, o papel de “salvadoras da pátria”, porém, neste capítulo, veremos institutos que podem e devem ajudar a persecução do acesso à justiça, bem como garantir a liberdade e a autonomia privada.

Como bem refere o Desembargador Ricardo Dip na obra de Leonardo Brandelli:

É possível, aqui e ali, criticar-se o simplismo com que se alçam as hipóteses de desjudiciarização. E, muita vez, se não por seu objeto – suscetível de atrair-se por uma potestas non iudicialis –, muito e gravemente pelos fundamentos com que se propõe desjudiciarizar alguns casos. Nesse sentido, não parece bem que se adote o critério simplex da celeridade como regra de uma nova justiça: lógica da produtividade, discurso da brevidade, reino da quantidade: no direito pós-moderno, disse Ettore Gliozzi, “l’unica cosa socialmente importante è che i giudici decidano le controversie, non importa in che modo e con quali motivazione”. Ou seja, em vez das deusas

¹⁹ DIP, Ricardo. **Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788530972097. p. 129. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972097/>. Acesso em: 03 fev. 2024.

²⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Justiça em Números 2023**. Brasília: CNJ, 2023. p. 118. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/08/justica-em-numeros-2023.pdf>. Acesso em: 03 fev. 2024.

Thêmis ou Diké, o novo deus do jurídico será então Hermes – o deus eólico –, dando-se, além disso, a prevalência dos interesses da economia de mercado (economicismo jurídico) sobre os da pessoa humana: o objeto do direito desloca-se do homem para o capital (isso é comum ao capitalismo e ao socialismo, note-se bem).²¹

Como exposto, não se tem por objetivo precarizar o Judiciário, mas sim o fortalecê-lo, criando uma competência concorrente para demandas que a coerção ou o amplo contraditório não sejam necessárias, trazendo assim uma maior qualidade do serviço estatal prestado.

Ao lembrar o importantíssimo papel da magistratura, o Desembargador Ricardo Dip na obra de Leonardo Brandelli expõe:

Mas, a despeito desses excessos, está bem admitir: *reddite sunt Cæseris, Cæseri*. E se há, como há ainda, uma exitosa Magistratura da paz jurídica – feliz expressão de Antonio Monasterio y Galí –, bem é que a ela acorram os casos e as situações não conflituosas, ainda as que contenham provável conflituosidade *in moto* (é trivial, mas convém referir: o ato que está na potência, enquanto está em potência, não é ato... não haveria, pois, conflito atual). É bem para isso que, sob certo aspecto, devem existir as Notas e os Registros públicos: Magistratura da prevenção, Magistratura da conciliação, Magistratura da concórdia.²²

3.1 INVENTÁRIOS E DIVÓRCIOS EXTRAJUDICIAIS

A Lei nº 11.441 de 2007, inovou ao introduzir no Código de Processo Civil de 1973, posteriormente internalizado pelo Código de Processo Civil de 2015 e regulamentado por meio da Resolução nº 35 de 2007 do CNJ, a possibilidade da realização de inventários, separações e divórcios bem como partilhas decorrentes destes, pela via administrativa, desde que cumpridos dentre outros, o principal requisito: o da composição amigável entre as partes.

Como brilhantemente aduz Walter Ceneviva:

A escritura substitui o formal expedido no juízo do inventário, com a indicação de eventuais alvarás solicitados precedentemente. Nesse sentido a aplicação do art. 2.015 do CC/02, ao autorizar herdeiros capazes a fazer partilha amigável, “por escritura pública, termo nos autos do inventário, ou escrito particular, homologado pelo juiz”.²³

²¹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. E-book. ISBN 9788502637009. p. 10. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 24 jan. 2024.

²² *Ibidem*. p. 11.

²³ CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 532.

Para os inventários, além da composição amigável, existe a necessidade de todas as partes estarem assistidas por um advogado ou defensor público, todos herdeiros serem maiores, capazes e em sendo o caso, de acordo com o atual entendimento jurisprudencial do STJ abaixo colacionado, após o registro judicial do Testamento.

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. SUCESSÕES. EXISTÊNCIA DE TESTAMENTO. INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL. POSSIBILIDADE, DESDE QUE OS INTERESSADOS SEJAM MAIORES, CAPAZES E CONCORDES, DEVIDAMENTE ACOMPANHADOS DE SEUS ADVOGADOS. ENTENDIMENTO DOS ENUNCIADOS 600 DA VII JORNADA DE DIREITO CIVIL DO CJF; 77 DA I JORNADA SOBRE PREVENÇÃO E SOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE LITÍGIOS; 51 DA I JORNADA DE DIREITO PROCESSUAL CIVIL DO CJF; E 16 DO IBDFAM. 1. Segundo o art. 610 do CPC/2015 (art. 982 do CPC/73), em havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial. Em exceção ao caput, o § 1º estabelece, sem restrição, que, se todos os interessados forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras. 2. O Código Civil, por sua vez, autoriza expressamente, independentemente da existência de testamento, que, "se os herdeiros forem capazes, poderão fazer partilha amigável, por escritura pública, termo nos autos do inventário, ou escrito particular, homologado pelo juiz" (art. 2.015). Por outro lado, determina que "será sempre judicial a partilha, se os herdeiros divergirem, assim como se algum deles for incapaz" (art. 2.016) - bastará, nesses casos, a homologação judicial posterior do acordado, nos termos do art. 659 do CPC. 3. Assim, de uma leitura sistemática do caput e do § 1º do art. 610 do CPC/2015, c/c os arts. 2.015 e 2.016 do CC/2002, mostra-se possível o inventário extrajudicial, ainda que exista testamento, se os interessados forem capazes e concordes e estiverem assistidos por advogado, desde que o testamento tenha sido previamente registrado judicialmente ou haja a expressa autorização do juízo competente. 4. A mens legis que autorizou o inventário extrajudicial foi justamente a de desafogar o Judiciário, afastando a via judicial de processos nos quais não se necessita da chancela judicial, assegurando solução mais célere e efetiva em relação ao interesse das partes. Deveras, o processo deve ser um meio, e não um entrave, para a realização do direito. Se a via judicial é prescindível, não há razoabilidade em proibir, na ausência de conflito de interesses, que herdeiros, maiores e capazes, socorram-se da via administrativa para dar efetividade a um testamento já tido como válido pela Justiça. 5. Na hipótese, quanto à parte disponível da herança, verifica-se que todos os herdeiros são maiores, com interesses harmoniosos e concordes, devidamente representados por advogado. Ademais, não há maiores complexidades decorrentes do testamento. Tanto a Fazenda estadual como o Ministério Público atuante junto ao Tribunal local concordaram com a medida. Somado a isso, o testamento público, outorgado em 2/3/2010 e lavrado no 18º Ofício de Notas da Comarca da Capital, foi devidamente aberto, processado e concluído perante a 2ª Vara de Órfãos e Sucessões. 6. Recurso especial provido.²⁴

²⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Recurso Especial (REsp) 1.808.767 - RJ 2019/0114609-4**. Quarta Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Data de Julgamento: 15 de outubro de 2019. Data de Publicação: DJe 03 de dezembro de 2019.

Referido entendimento jurisprudencial foi replicado na Consolidação Normativa Notarial e Registral (CNNR/RS) de 2020 por meio do §2º do art. 899:

Art. 899 – A partilha amigável de bens, entre herdeiros capazes e concordes, e a adjudicação, quando houver herdeiro único, podem ser promovidas por escritura pública, nos termos do art. 2.015 do Código Civil e dos arts. 610 parágrafos primeiro e segundo e 659 e parágrafos do Código de Processo Civil.

[...]

§ 2º – Havendo 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.²⁵

As separações, divórcios e dissoluções de união estável, bem como partilhas decorrentes destas situações, exigem além da composição amigável, a não existência de filhos menores e/ou incapazes a fim de que não exista a necessidade da atuação do MP como *custos legis* e a consequente competência absoluta do Judiciário, e ainda que nenhuma das partes esteja em estado gravídico.

Outra hipótese que é prevista no art. 28 da Resolução nº 35, se refere a admissibilidade do inventário negativo na esfera extrajudicial, pois, nem sempre existem bens deixados pelo “*de cuius*”. Então surge a seguinte questão: “Mas então, por que fazer um inventário?”, em razão disto ensinam Léia Comar Riva e Rogério Nogueira Guimarães:

Isso ocorre em situações como aquelas em que, mesmo diante da inexistência de bens deixados pelo de cuius, o cônjuge sobrevivente almeja constituir novas núpcias e não realizou o inventário, ou quando o credor de falecido cobra dívida ou alguma prestação contraída pelo defunto em vida. Para essas situações, o melhor caminho é proceder ao inventário negativo, a fim de resguardar direitos ao certificar a inexistência de bens do falecido a partilhar.²⁶

Isto posto, cumpre ressaltar o destaque referente às custas de emolumentos. Em um primeiro momento, a citada norma pode causar uma sensação de segregação em relação aos elevados valores de emolumentos que devem ser

²⁵ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS). **Provimento nº 01/20-CGJ/RS**. Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul – CNNR. Disponível em: <https://tjrs.jus.br/static/2020/07/Consolida%C3%A7%C3%A3o-Normativa-Notarial-Registral-2020-TEXTO-INTEGRAL.pdf>. Acesso em: 02 fev. 2024.

²⁶ RIVA, Léia Comar; GUIMARÃES, Rogério Nogueira. Inventário negativo judicial e extrajudicial: Conselho Nacional de Justiça. **Revista Quaestio IURIS**, [S. l.], v. 13, n. 04, p. 1994–2004, 2020. DOI: 10.12957/rqi.2020.41251. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/quaestioiuris/article/view/41251>. Acesso em: 7 fev. 2024. p. 1995.

suportados pelas partes. No entanto, seja no Tabelionato de Notas, seja no Registro de Imóveis, o disposto no art. 5º, inciso LXXIV de nossa Carta Magna²⁷, é assegurado por meio de disposição constante em lei federal e ainda de forma mais específica e minuciosa em norma regulamentadora, a Resolução nº 35 do CNJ de 2007²⁸ que orienta os Tabeliães e Registradores.

Para que a benesse da gratuidade da lavratura dos atos notariais e estendida aos registros seja deferida, como bem prevê o art. 898, replicado no art. 910 da CNNR/RS, abaixo colacionado, basta declaração de que os interessados não possuem condições de arcar com as despesas de emolumentos, sendo que não é requisito para o deferimento a representação por defensor público.

Art. 898 – A escritura e demais atos notariais de que tratam esta Seção serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei, vedada a exigência de prova desta condição para a realização do ato, ainda que as partes estejam assistidas por advogado constituído. ²⁹

O que causa espanto é a pouca ou nenhuma divulgação da citada possibilidade e o uso de tal ferramenta, principalmente no que se refere aos defensores públicos e a gratuidade dos atos. A convivência com a documentação no âmbito do Registro de Imóveis explicita a falta da exploração e o uso dessa poderosa ferramenta que ajuda a desafogar as demandas judiciais. No Anexo I é possível verificar a ideia da estafa por parte dos magistrados e servidores do Judiciário, bem como a Defensoria Pública deste Estado. Como se trata de uma simples demanda, com um único óbito e dois herdeiros, facilmente seria resolvida em menos de 3 meses no âmbito extrajudicial.

O que resta é questionar o motivo pelo qual a gratuidade das escrituras públicas de inventário não é amplamente divulgada, seja pelos próprios Tabelionatos, seja pelos Tribunais de Justiça dos Estados, ao qual as Serventias Extrajudiciais são vinculadas.

²⁷ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

²⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Resolução nº 35 de 24 de abril de 2007**. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_35_24042007_26032019143704.pdf. Acesso em: 10 dez. 2023.

²⁹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS). **Provimento nº 01/20-CGJ/RS**. Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul – CNNR. Disponível em: <https://tjrs.jus.br/static/2020/07/Consolida%C3%A7%C3%A3o-Normativa-Notarial-Registral-2020-TEXTO-INTEGRAL.pdf>. Acesso em: 02 fev. 2024.

3.2 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Como registram Nelson Junior Nery e Rosa Maria de Andrade Nery³⁰, a usucapião “é a forma originária de aquisição da propriedade pelo exercício da posse com animus domini, na forma e pelo tempo exigidos pela lei”.

Maria Helena Diniz³¹ também explica que “a usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade dando juridicidade a uma situação de fato: a posse justa unida ao tempo fixado em lei”.

A figura da usucapião no âmbito do direito imobiliário é o modo de aquisição originária de propriedade de imóvel vinculado ao exercício da posse com *animus domini*, ou seja, como se proprietário fosse, de forma mansa e pacífica³².

O novo CPC por meio de seu art. 1.071, introduziu o art. 216-A na Lei 6.015/73, e inovou mais uma vez ao trazer a possibilidade do novo procedimento para notários e registradores³³.

Como relembra o Desembargador Ricardo Dip:

A nova lei, todavia, não afastou a usucapião da competência do juiz, senão que admitiu a concorrência, em seu processamento – ainda que de forma não obrigatória –, da atividade notarial e da registrária, que, no Brasil, são próprias de serviços públicos delegados à gestão privada.³⁴

Diferentemente do processo judicial tradicional, a usucapião extrajudicial permite que os interessados busquem a regularização da propriedade diretamente nos cartórios de Registro de Imóveis, simplificando e agilizando o procedimento. Este avanço representa uma resposta à necessidade de desburocratização e celeridade no sistema jurídico, ao mesmo tempo em que mantém a segurança jurídica inerente às questões de propriedade e da atividade registral já vistas.

³⁰ NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019. p. RL-2.177.

³¹ DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 1997.

³² Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.).

³³ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

³⁴ DIP, Ricardo. **Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788530972097. p. 130. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972097/>. Acesso em: 03 fev. 2024

Cabe destacar que conforme relembra Leonardo Brandelli³⁵: “o reconhecimento da aquisição será administrativo, mas a aquisição continua sendo originária, tal qual tivesse sido declarada pela via jurisdicional”.

Neste contexto, esta análise explorará os fundamentos, requisitos e aspectos práticos da usucapião extrajudicial, examinando tal modalidade e como poderá contribuir para a efetivação dos direitos de propriedade.

Ao compreender os contornos desse processo, é possível avaliar sua importância no panorama jurídico contemporâneo e seus reflexos na segurança e agilidade da regularização fundiária.

Nesta senda, é importante demonstrar a natureza jurídica do procedimento que estudaremos. Conforme visto anteriormente, o RI é um serviço público delegado, exercido em caráter privado pelo delegatário, sendo acolhido de forma pacífica a sua associação ao Direito Administrativo, por conta disso, Leonardo Brandelli é enfático ao ensinar:

Parece não haver voz alguma dissonante no entendimento nacional no sentido de que a atividade registral imobiliária tenha natureza administrativa, de modo que, segundo esse entendimento reinante em solo brasileiro, o processo de **usucapião extrajudicial é processo de natureza administrativa, e não jurisdicional**.³⁶ (*grifo nosso*).

Importante destacar, conforme ensinou o eminente registrador público, Alumni desta Egrégia faculdade, Leonardo Brandelli, que a extensão da competência não fere a nenhum dispositivo constitucional, pois, o procedimento não cria coisa julgada e permite sempre e a qualquer tempo revisão jurisdicional, in verbis:

Inicialmente, é importante que se diga que não há inconstitucionalidade alguma na desjudicialização da usucapião. Ver-se nela algo de inconstitucional seria apenas reflexo da “boca torta feita pelo cachimbo”, conforme diz o dito popular. Nada há na Constituição Federal a desautorizar tal medida.

Não há qualquer óbice constitucional em levar para outro órgão, que não o judicial, o reconhecimento da usucapião, desde que, obviamente, não se afronte o insculpido no art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, isto é, que não se exclua a possibilidade da discussão judicial do tema, se de natureza não jurisdicional for o órgão que receber a incumbência.

Não representa nenhum risco para o aludido dispositivo constitucional a usucapião extrajudicial registral, a qual, conforme se verá, tem, por

³⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. E-book. ISBN 9788502637009. p. 23. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 24 jan. 2024.

³⁶ Ibidem. p. 22.

entendimento uníssono no Direito brasileiro, caráter administrativo, de modo que permite sempre, e a qualquer tempo, a revisão judicial. Também não há ofensa alguma ao inciso XXI do mesmo art. 5º da Carta Magna, uma vez que não há lide instaurada na usucapião extrajudicial, havendo acordo, expresso ou tácito, dos potencialmente envolvidos, conforme lembra Venício Salles.³⁷

Leonardo Brandelli³⁸ é cabal ao lembrar que “não havendo litígio, não há ato jurisdicional necessário, de tal modo que a atuação do Estado-Juiz não é imprescindível”.

Além do registrador imobiliário, outra figura se faz mister no procedimento extrajudicial do usucapião, assim como visto nos inventários e divórcios extrajudiciais, a do Notário. No entanto, não cabe ao Tabelião de Notas instrumentalizar o procedimento, mas sim autenticar os fatos e colher provas de modo a instrumentalizar os atos jurídicos, que serão analisados pelo registrador no procedimento.

Na concepção de Leonardo Brandelli³⁹, no processo da usucapião extrajudicial o Notário seria o guardião dos direitos obrigacionais e o Registrador Imobiliário o guardião dos direitos reais ou obrigacionais que acessam o fôlio real.

Além dos já citados operadores, outras duas partes são fundamentais para o procedimento, o interessado e seu mandatário, seja público ou privado, a fim de cumprir o princípio da rogação, mediante manifestação de vontade e preenchimento dos requisitos legais.

Com a edição do citado dispositivo Federal que autorizou o procedimento extrajudicial, surge a necessidade de sua regulamentação, papel este que já vimos ser do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e das Corregedorias Estaduais, onde em 14 de dezembro de 2017 foi editado o Provimento 65⁴⁰, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial, nos Tabelionatos de Notas, bem como nos Registros de Imóveis.

³⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. E-book. ISBN 9788502637009. p. 15. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 24 jan. 2024.

³⁸ Ibidem. p. 16.

³⁹ Ibidem.

⁴⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em: 10 dez. 2023.

Cumprido destacar que o Provimento 65 foi revogado pelo Provimento 149 de 30 de agosto de 2023⁴¹, que consolidou as normativas que regulamentam a atividade notarial e registral no chamado Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – CNN/CN/CNJ-Extra.

Passamos, então, a análise do procedimento da usucapião extrajudicial.

Conforme visto anteriormente, o procedimento tem caráter administrativo. Por conta disso, é dever do Registrador se manter dentro das balizas do procedimento previstas em lei, de modo que apenas questões procedimentais e de mérito a ele pertinentes podem ser decididas. No entanto, questões jurídicas que ultrapassem os limites estabelecidos na norma não podem ser analisadas pelo Oficial, tais como pedidos de antecipação de tutela.

Como ensina Leonardo Brandelli, não existe nenhuma vedação quanto a espécie de usucapião que possa ser aceita no meio extrajudicial, em suas palavras:

Não há limitação no art 216-A da LRP quanto à espécie de usucapião que possa ser reconhecida pela usucapião extrajudicial, tampouco há alguma incompatibilidade por conta da natureza jurídica de alguma espécie, de modo que qualquer espécie de prescrição aquisitiva pode ser reconhecida extrajudicialmente se presentes os requisitos para tanto.⁴²

Em virtude de não ser objeto da presente exposição o exaustivo estudo do já consagrado instituto da usucapião, vejamos neste quadro concebido pelo Eminentíssimo Registrador Público João Pedro Lamana Paiva, as espécies de Usucapião:

⁴¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1336562023090464f5dd78ec839.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

⁴² BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. E-book. ISBN 9788502637009. p. 24. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 24 jan. 2024.

Quadro 1 – Espécies de Usucapião

ESPÉCIES	PRAZO	FUNDAMENTO LEGAL
Usucapião Ordinária/comum	10 anos	CC, art. 1.242
Usucapião Ordinária Pro Labore	5 anos	CC, art. 1.242, §único
Usucapião Extraordinária	15 Anos	CC, art. 1.238
Usucapião Extraordinária Habitacional	10 anos	CC, art. 1.238, §único
Usucapião de Servidões	10 anos	CC, art. 1.379
Usucapião Especial Rural	5 anos	CF, art. 191; CC, art. 1.239
Usucapião Especial Urbana	5 anos	CF, art. 183; CC, art. 1.240 e Lei 10.257, Art. 9.
Usucapião Especial Urbana Coletiva	5 anos	Lei 10.257, Art. 10.

Fonte: João Pedro Lamana Paiva⁴³.

Cumprir destacar que como no caso da sentença judicial, a natureza do registro é meramente declarativa, pois, a situação de fato já existe e a aquisição é dada pelo preenchimento dos requisitos legais, portanto, o ato de inscrição confere apenas a esse direito oponibilidade contra terceiros.

O procedimento da usucapião é instaurado com o protocolo dos documentos constantes do art. 400 e 401 da CNN/CN/CNJ-Extra⁴⁴, o requerimento como menciona o caput do art. 400, deve conter as regras que regem a petição inicial ordinária direcionada aos magistrados, constante do art. 319 do CPC, e deve ser endereçada ao registrador de imóveis da situação do imóvel, atendendo ao princípio da territorialidade e da rogação.

Art. 400. O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil (CPC), bem como indicará:

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;

⁴³ PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião Extrajudicial. **Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre**, maio 2021. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2021/05/Usucapi%C3%A3o-Extrajudicial-Kumpel-Copia.pdf>. Acesso em: 20 jan. 2024.

⁴⁴ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1336562023090464f5dd78ec839.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

IV — o número da matrícula ou a transcrição da área em que se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e

V — o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Art. 401. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I — ata notarial com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

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; e

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

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;

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 30 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 a 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, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

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 30 dias antes do requerimento.⁴⁵

⁴⁵ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023.** Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1336562023090464f5dd78ec839.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

Além dos partícipes já citados, o interessado, também chamado de legitimado ativo por Leonardo Brandelli, seu mandatário, o Notário e o Registrador, outra figura se revela parte do procedimento, os legitimados passivos. No entanto, deve ficar claro que aqui não se fala em legitimidade passiva processual, pois, “*aqui legitimidade passiva não significa o contraponto ao pedido do autor; a exceção à ação de direito material; a oposição à pretensão do requerente*”⁴⁶, pois, vale destacar que se houver alguma contraposição ao pedido, esta poderá causar o indeferimento da usucapião extrajudicial, de modo que a parte poderá instruir processo judicial com as provas colhidas pelo procedimento extrajudicial.

Nesse sentido, Leonardo Brandelli continua:

Há legitimados passivos certos e incertos.

Certos são os titulares de direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes, o possuidor ad usucapionem – se não for ele o requerente –, bem como a União, o Estado ou Distrito Federal, e o Município.

Incertos são os terceiros eventualmente interessados a que se refere o § 4º do art. 216-A da LRP, os quais serão cientificados mediante edital. É qualquer pessoa que não o usucapiendo e os titulares de direitos inscritos sobre o imóvel usucapiendo ou sobre os imóveis a ele confrontantes, nem tampouco os entes federados, e que possam ter algum interesse jurídico afetado pelo pedido de usucapião.⁴⁷

Prenotada a documentação exigida na forma da lei, o dispositivo legal é flexível em relação a duração dos efeitos da prenotação prevista no art. 205 da LRP, originalmente previstos em 20 dias úteis, dilatando seus efeitos até a data do acolhimento ou rejeição do pedido, mantendo assim a preferência protocolar, no entanto, a desídia poderá acarretar o seu cancelamento.⁴⁸

Após a prenotação da documentação hábil, cumpre ao Oficial do RI fazer a autuação do procedimento e realizar a primeira qualificação do título.

Nesta fase que se refere a primeira qualificação do título, como bem refere Leonardo Brandelli, in verbis:

O Registrador será, aqui, o Juiz extrajudicial da usucapião, devendo formar sua convicção diante do conjunto probatório, com independência nos

⁴⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. E-book. ISBN 9788502637009. p. 85. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 24 jan. 2024.

⁴⁷ Ibidem.

⁴⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1336562023090464f5dd78ec839.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

termos do art. 28 da Lei n. 8.935/94, de modo que, salvo em caso de dolo ou culpa grave, não poderá ser o Registrador responsabilizado por sua decisão, baseada em sua convicção fundamentada formada a partir do conjunto de provas apresentadas.

Entendendo o Registrador não estar em ordem formalmente o pedido, ou tendo formado convicção de que não houve aquisição pela usucapião, qualificará negativamente, negando o pedido e exarando nota devolutiva, contra a qual caberá suscitação de dúvida para o Juízo competente.⁴⁹

Na hipótese do art. 401, Inc. II da CNN/CN/CNJ-Extra⁵⁰, não estar contemplado de forma plena, de modo a estar faltando alguma assinatura dos legitimados passivos certos, o oficial de registro poderá, pessoalmente, por meio de seus prepostos notificar pessoalmente⁵¹ ou ainda por Oficial de Registro de Títulos e Documentos, quando se tratar de pessoa residente em outra comarca⁵², em todas hipóteses em caso de notificação, o silêncio presumirá anuência, ocorrendo do notificando estar em “lugar incerto, não sabido ou inacessível”, poderá ser cumprida notificação por edital, seja físico ou digital.

Ocorrendo a impugnação por parte de algum dos legitimados passivos certos, o oficial de Registro de Imóveis tentará promover conciliação ou a mediação entre as partes interessadas, em persistindo a impugnação, o oficial de registro lavrará relatório de todo o procedimento realizado até o momento, que poderá ser objeto de prova para eventual instrução jurisdicional⁵³.

Restando a documentação apta para o registro, logrando a qualificação positiva, serão notificados a União, o Estado e ao Município do local do imóvel, para manifestação sobre o procedimento no prazo de 15 dias⁵⁴, de modo que o silêncio também implicará a anuência e eventual ressalva encerrará o procedimento.

Em ocorrendo a anuência, será publicado o edital para os chamados legitimados passivos incertos, ou seja, notificação para ciência de terceiros acerca do procedimento, que também terão o prazo de 15 dias para impugnar o procedimento.

⁴⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. E-book. ISBN 9788502637009. p. 91. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 24 jan. 2024.

⁵⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1336562023090464f5dd78ec839.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

⁵¹ Ibidem.

⁵² Ibidem.

⁵³ Ibidem.

⁵⁴ Ibidem.

Estando a documentação em ordem e não ocorrendo impugnações, o oficial de registro emitirá nota fundamentada, em uma espécie de sentença declaratória conforme exemplificativamente consta no Anexo II e efetuará o registro da usucapião.⁵⁵

3.3 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Por fim, temos o mais recente instituto a ser introduzido no âmbito extrajudicial, a adjudicação compulsória, em que fora incluída por meio da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, que introduziu o Art. 216-B na lei 6.015/73, com a seguinte redação: “*Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo*”⁵⁶, a inovação ainda engatinha, tendo em vista que sua regulamentação foi dada apenas em 11 de setembro de 2023 por meio do Provimento 150 do CNJ e pouco se tem em relação a textos doutrinários.

Como doutrina registram Nelson Junior Nery e Rosa Maria de Andrade Nery, sobre a adjudicação compulsória:

A ação de adjudicação compulsória é ação pessoal, não petítória. A pretensão do autor da adjudicatória, nesse caso, é a de o réu, promissário-vendedor, cumprir obrigação de fazer, qual seja, outorgar a escritura de compra e venda do imóvel objeto do compromisso e com isso permitir o ingresso do título no registro imobiliário, transferindo assim a propriedade do bem para o comprador.⁵⁷

Referido instituto tem sua previsão no art. 1.418 do Código Civil⁵⁸ e seus principais requisitos se configuram na existência de um contrato preliminar que envolva a aquisição de um imóvel, que não preveja cláusula de arrependimento e esteja devidamente adimplido, e é ação que visa a obrigação da outorga de escritura pública definitiva para possibilitar a sua transferência, em sendo caso de recusa, não

⁵⁵ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1336562023090464f5dd78ec839.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

⁵⁶ BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/14382.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

⁵⁷ NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019. p. RL-2.225.

⁵⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

localização ou não realização, o procedimento da adjudicação compulsória judicial ou extrajudicial se faz necessário e o presente tópico tratará do procedimento extrajudicial.

O procedimento realizado no meio extrajudicial pode facilmente ser chamado de um processo contencioso administrativo, pois, como será explicitado, o pedido inicial tem os moldes do art. 319 do CPC⁵⁹, ou seja, os requisitos da petição inicial. Porém, direcionado ao oficial de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, bem como hipóteses de arguições de recursos direcionados ao oficial de registro imobiliário.

Além da existência de um contrato preliminar, para que a adjudicação compulsória possa correr no âmbito extrajudicial, tem-se a exigência de que o imóvel tenha uma matrícula, ou ainda, uma transcrição, ou seja, o referido instituto não é meio de regularização fundiária.

São legitimados com a assistência de advogado ou defensor público a requerer a adjudicação compulsória: i) o promitente comprador, ii) cessionários, iii) promitentes cessionários, iv) seus sucessores ou ainda o v) promitente vendedor, por meio da chamada Adjudicação compulsória inversa, quando os polos passivos e ativos se invertem, pois, de acordo com o atual entendimento jurisprudencial dado no REsp 1.111.202 - SP que originou o Tema repetitivo 122 ambos do STJ, ambas as partes são responsáveis pelo pagamento do IPTU e TCL e tal procedimento evitaria uma inscrição na dívida ativa de forma indevida.

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). 1. Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. 2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente e vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. Precedentes: RESP n.º 979.970/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 18.6.2008; AgRg no REsp 1022614 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJ de 17.4.2008; REsp 712.998/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ 8.2.2008 ; REsp 759.279/RJ, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 11.9.2007; REsp 868.826/RJ, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 1º.8.2007; REsp793073/RS, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, DJ 20.2.2006. 3. "Ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações

⁵⁹ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

previstas no CTN. Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação" (REsp 475.078/SP, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ 27.9.2004). 4. Recurso especial provido. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e da Resolução STJ 08/08.⁶⁰

Além do Registrador de Imóveis (RI), outra figura se faz muito importante no procedimento, o Tabelião de Notas, responsável pela lavratura da Ata Notarial que instruirá o pedido inicial ao RI. No entanto, este não é vinculado a circunscrição do imóvel sendo a livre escolha do requerente pelo seu Tabelião de preferência.

Em que pese a necessidade da Ata Notarial possa em um primeiro momento parecer mera formalidade, a existência da mesma se faz necessária em razão da verificação dos requisitos do art. 440-G do Provimento 149 do CNJ⁶¹. Ela poderá ser usada em eventual processo judicial, pois, a mesma conferirá as provas, autenticidade, existência e até mesmo validade dos fatos que serão alegados ao Registrador de Imóveis por meio do Tabelião e seus prepostos, principalmente no que se refere a quitação do contrato preliminar e sua existência.

Além do já mencionado, a Ata Notarial conterá a descrição completa do imóvel com seus eventuais ônus, a tentativa por parte do interessado para que a transmissão fosse feita pelo meio ordinário, ou seja, a lavratura da escritura de compra e venda e a verificação do não cumprimento pela parte contrária, além do valor venal do imóvel e a consignação de que a Ata Notarial não é título hábil para transferência do imóvel e sim de instrução do procedimento, extrajudicial ou judicial em caso de indeferimento ou impugnação, como veremos.

Art. 440-G. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterá:

I – a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;

II – a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais;

III – as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;

⁶⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Recurso Especial (REsp) 1111202 SP 2009/0009142-6**. Primeira Seção. Relator: Ministro Mauro Campbell Marques. Data de Julgamento: 10 de junho de 2009. Data de Publicação: 18 de junho de 2009.

⁶¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1336562023090464f5dd78ec839.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

IV – a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento;

V – o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

§ 1º O tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.

§ 2º O tabelião de notas fará constar que a ata não tem valor de título de propriedade, que se presta à instrução de pedido de adjudicação compulsória perante o cartório de registro de imóveis, e que poderá ser aproveitada em processo judicial.

§ 3º A descrição do imóvel urbano matriculado poderá limitar-se à identificação ou denominação do bem e seu endereço.

§ 4º Caberá ao tabelião de notas fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade do imóvel, se houver.

§ 5º Poderão constar da ata notarial imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente. As testemunhas deverão ser alertadas de que a falsa afirmação configura crime.

§ 6º Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos:

I – ação de consignação em pagamento com valores depositados;

II – mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado;

III – comprovantes de operações bancárias;

IV – informações prestadas em declaração de imposto de renda;

V – recibos cuja autoria seja passível de confirmação;

VI – averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973; ou

VII – notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.⁶²

Cabe ressaltar que de acordo com a Súmula 239 do STJ⁶³, este contrato preliminar não precisa estar registrado, como muitos destes contratos acabam em gavetas por 20, 30 anos, caso estes contratos não tenham assinaturas reconhecidas e seja viável, o Tabelião poderá reconhecer a assinatura com base nos cadastros nacionais eletrônicos.

Ainda, como dito anteriormente, diferentemente de uma escritura declaratória, onde o Tabelião apenas reproduz os fatos a que lhe são informados, a Ata Notarial detém o rigoroso compromisso de exprimir a verdade e as constatações feitas pelo Tabelião.

Sobre a Ata Notarial, Leonardo Brandelli leciona:

⁶² CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1336562023090464f5dd78ec839.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

⁶³ Súmula 239 - O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Súmula 239**. Julgado em: 28 de junho de 2000. Publicado em: 30 de agosto de 2000. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=SUMU&livre=@NUM=239>. Acesso em: 10 dez. 2023.).

A ata notarial decorre do poder geral de autenticação de que é dotado o notário, pelo qual lhe é atribuído o poder de narrar fatos com autenticidade, atribuição essa que se encontra insculpida no art. 6o, III, da Lei n. 8.935/94. Tal atribuição é ínsita ao Tabelião e decorre da natureza jurídica da atividade notarial aliada à fé pública de que é dotado o Tabelião.⁶⁴

Importante destacar que diferentemente dos procedimentos de inventário e partilha, a existência de processo judicial que verse sobre adjudicação compulsória do imóvel, não impede a realização do procedimento extrajudicial desde que seja demonstrado que o feito está suspenso por no mínimo 90 dias úteis ou a declaração de que não existe processo judicial em curso.

O requerimento inicial ao Registro de Imóveis deverá cumprir os requisitos da petição inicial constantes do CPC e em específico os requisitos do art. 440-L do Provimento 150 do CNJ⁶⁵, quais sejam, qualificação das partes e do imóvel, especificação do contrato, a declaração mencionada no parágrafo anterior, o pedido de notificação do requerido e o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e a realização do devido ato de transmissão, sob pena de indeferimento para que seja emendado no prazo de 10 dias úteis, sob pena de cancelamento da prenotação, em clara alusão ao art. 321 do CPC⁶⁶.

Art. 440-L. O requerimento inicial atenderá, no que couber, os requisitos do art. 319 da Lei Federal n. 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, trazendo, em especial:

I – identificação e endereço do requerente e do requerido, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ (art. 2º do Provimento n. 61, de 17 de outubro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça);

II – a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;

III – se for o caso, o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;

IV – a declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso por mais de 90 (noventa) dias úteis;

⁶⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. E-book. ISBN 9788502637009. p. 74. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 24 jan. 2024.

⁶⁵ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1326262023091565045b82efcc2.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

⁶⁶ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

V – o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e
VI – o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade.⁶⁷

Importante destacar que em sendo recebida a inicial, o RI fará a qualificação do título, para a verificação da possibilidade da transmissão ou não do imóvel e o cumprimento dos requisitos formais.

Após o recebimento da inicial e feita a qualificação positiva o registrador de imóveis notificará o requerido, para que, no prazo de 15 dias: i) anua a transmissão ou ii) impugne fundamentadamente o procedimento, sob pena de indeferimento.

O teor da notificação será elaborado pelo RI e a notificação deverá ser feita pelos correios com AR ou ainda por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos, em ambos os casos, existindo a informação, sem prejuízo das vias antes mencionadas, caso exista a informação, ser feito por meio eletrônico. Nos casos em que o requerido seja Pessoa Jurídica, a notificação surte efeitos com a entrega da notificação para pessoa investida de poder para representar a PJ ou ainda, funcionário responsável pelo recebimento de correspondências.

Ainda sobre as PJ's em caso de Recuperação Judicial ou Falência, a adjudicação compulsória é permitida nos termos do art. 440-AK do Provimento 150 do CNJ⁶⁸, com o requisito de que o contrato preliminar seja anterior a decretação da RJ ou Falência e não tenha a intenção de fraudar credores, sendo legitimados para serem notificados o liquidante ou o último administrador conhecido.

Art. 440-AK. É passível de adjudicação compulsória o bem da massa falida, contanto que o relativo ato ou negócio jurídico seja anterior ao reconhecimento judicial da falência, ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei n. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
Parágrafo único. A mesma regra aplicar-se-á em caso de recuperação judicial.⁶⁹

Derradeiramente sobre as notificações pode haver a situação em que o requerido já tenha falecido, neste caso são legítimos todos os seus herdeiros, ou ainda, seu inventariante.

⁶⁷ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 150, de 11 de setembro de 2023**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1326262023091565045b82efcc2.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

⁶⁸ Ibidem.

⁶⁹ Ibidem.

Esgotadas todas as tentativas de notificação pessoal mediante comprovação direcionada ao Oficial de Registro de Imóveis, este será considerado em lugar desconhecido e o procedimento poderá seguir com a notificação por edital.

A notificação por edital será feita mediante duas publicações com intervalo de 15 dias úteis cada uma e serão feitas em jornal impresso ou eletrônico, mediante livre escolha da parte, clara referência ao princípio da rogação.

Após a notificação pessoal ou editalícia, o procedimento terá duas hipóteses, a anuência ou a impugnação do procedimento. Cabe ressaltar que o silêncio será considerado como anuência.

Importante demonstrar a ordem processual do feito extrajudicial, pois, caso o requerido apresente impugnação, o requerente poderá apresentar manifestação no prazo de 15 dias úteis sobre a impugnação, para que após o prazo de 10 dias úteis o Oficial de Registro de Imóveis profira decisão, sempre indicando sua motivação referente a impugnação do feito, sendo facultado ao oficial registrador a possibilidade de instaurar conciliação ou mediação entre as partes.

Após a decisão do oficial registrador, caso a impugnação seja acolhida ou indeferida, abre-se prazo de 10 dias úteis para que a parte contrária apresente recurso que será levado ao Judiciário, para que examine apenas a impugnação. Sendo o caso de acolhimento da impugnação, o procedimento será extinto juntamente com os efeitos da prenotação. Caso a impugnação seja rejeitada, o procedimento seguirá.

Com o prosseguimento do feito, será realizada uma nova análise do título, no prazo de 10 dias úteis. No entanto, a dúvida que pode surgir é referente a primeira análise já mencionada.

Porém, a primeira análise se refere a possibilidade de acesso do contrato à matrícula e os requisitos formais do procedimento, o registrador de imóveis pode usar a primeira qualificação para que alerte o requerente para providências do cancelamento de indisponibilidades de bens que possam vir a gravar o imóvel, por exemplo, e nesta segunda qualificação conferir se de fato o cancelamento foi dado.

Desta última análise podem vir duas hipóteses o i) deferimento e a notificação do requerente para que apresente o pagamento da guia de ITBI, no prazo de 5 dias, no entanto, este prazo poderá ser aumentado mediante solicitação ao oficial de registro, caso o requerente não apresente a guia de ITBI devidamente quitada, o

procedimento será extinto ou ii) em caso de indeferimento, a parte poderá suscitar dúvida nos termos do art. 65 a 68 da CNNR-RS da CGJ-RS.

Art. 65 – Havendo inconformidade com os termos da impugnação do Tabelião ou Registrador, ou não podendo atendê-la, poderá o interessado requerer suscitação de dúvida, caso em que será anotado seu endereço, para efeito de notificá-lo pelos meios legais de comunicação.

Art. 66 – A competência para dirimir dúvidas é do Juiz de Direito Diretor do Foro e do Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos, onde houver.

Art. 67 – Antes da prolação da sentença, o Juiz competente poderá admitir a intervenção espontânea do Tabelião que lavrou o ato notarial objeto da qualificação registral, solicitando, por despacho irrecorrível, de ofício ou a requerimento do interessado, a manifestação do Notário, no prazo de quinze (15) dias de sua intimação.

Parágrafo único – A intervenção do Tabelião independerá de representação deste por advogado, assim como do oferecimento de impugnação.

Art. 68 – Da decisão proferida no procedimento de dúvida caberá recurso de apelação.⁷⁰

Após a apresentação da guia de ITBI quitada, o registro será feito e a transmissão será efetivada.

Pode-se observar que o procedimento muito se assemelha a um processo judicial, onde neste caso o registrador é o destinatário das provas tendo liberdade para inclusive instaurar procedimento de mediação.

3.4 HIPOTESE DE GRATUIDADE PARA O USUCAPIÃO E ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Diferentemente do visto na hipótese de gratuidade para as escrituras públicas de separação, divórcio e partilhas, em que basta declaração da parte para que a benesse seja concedida, o Provimento 65 quando vigente e o Provimento 150 preveem a edição de normativa estadual para disposição dos emolumentos relativos aos atos de usucapião e adjudicação compulsória, respectivamente.

No que se refere ao Usucapião Extrajudicial, na esfera estadual, foi editado o Provimento 38/2018-CGJ/RS, em 14 de novembro de 2018, alterado pelo Provimento 11/2019-CGJ/RS, de 25 de março de 2019, que prevê a instauração de procedimento do pedido da gratuidade.

⁷⁰ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS). **Provimento nº 01/20-CGJ/RS**. Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul – CNNR. Disponível em: <https://tjrs.jus.br/static/2020/07/Consolida%C3%A7%C3%A3o-Normativa-Notarial-Registral-2020-TEXTO-INTEGRAL.pdf>. Acesso em: 02 fev. 2024.

Este pedido será de natureza validadora e instaurado no momento do ingresso no Tabelionato de Notas, ou seja, antes da lavratura da Ata Notarial, portanto, o responsável por este procedimento será o Tabelião de Notas.

Recebida a documentação hábil, em que alegada a necessidade de gratuidade, o Tabelião, encaminhará, por meio de expediente administrativo ao Juiz Diretor do Foro da Comarca de situação da serventia, que terá o prazo máximo de 10 dias para apreciação, hipótese que não ensejará custo nenhum à parte.

Art. 2º - Ingressando o pedido da Usucapião Extrajudicial no Tabelionato de Notas, instruído com os documentos comprobatórios da alegada necessidade da parte, será encaminhado pelo Tabelião ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca que pertencer a Serventia para a devida apreciação, com formação de expediente administrativo na Vara da Direção do Foro, sem ônus à parte, e apreciação no prazo máximo de dez (10) dias.⁷¹

Em caso de indeferimento, a decisão não é atacável mediante recurso, hipótese em que poderá a parte ingressar pela via judiciária ordinária.

O deferimento estende a gratuidade aos atos praticados no Registro de Imóveis.

Nos mesmos moldes do Provimento relativo à usucapião extrajudicial, foi editado o Provimento 43/2023-CGJ/RS, em 17 de novembro de 2023, que regulamenta a cobrança dos emolumentos e a possibilidade da gratuidade da adjudicação compulsória extrajudicial.

Sendo instaurado procedimento quando do pedido da lavratura da ata notarial perante o Tabelião de Notas.

A cobrança dos emolumentos no Registro de Imóveis em ambos os casos é semelhante, a base de cálculo para a usucapião será o valor venal do imóvel, ou quando não previsto, valor de mercado aproximado.

Quando do protocolo, será cobrado à título de processamento o valor relativo a 50% da base de cálculo, uma espécie de cobrança para aferição da viabilidade do procedimento, os outros 50% serão devidos quando do deferimento do procedimento e por último serão devidos emolumentos sobre a totalidade da base de cálculo para o registro.

⁷¹ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS). **Provimento nº 038/2018-CGJ**. Disponível em: <https://colegioregistrals.org.br/img/2020/05/38-2018.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

Para a cobrança no procedimento de Usucapião Extrajudicial, o registrador terá como base o valor atribuído pela Secretaria da Fazenda Municipal, sendo cobrados os valores relativos ao processamento, ou seja, 50% da avaliação municipal e 50% em caso de deferimento, bem como o registro derradeiro será cobrado pela totalidade da avaliação do fisco municipal, quando da apresentação da guia de ITBI devidamente quitada.

4 CONCLUSÃO

O acesso à justiça com a atual Carta Magna é amplo e irrestrito, o que deve ser objeto de orgulho para a sociedade e a base para um estado forte com uma coletividade menos desigual. No entanto, é de senso comum e corroborado pelo Relatório Justiça em Números, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que o abarrotamento e a sobrecarga vêm acometendo o Sistema Judiciário como um todo, em 2023 foram 31.555.176 novos processos e um total de 81.421.968 processos.

Não há demérito algum em reconhecer que, ainda que atue de maneira ímpar, a função jurisdicional necessita de atenção. Para isso, surge uma alternativa ao meio judicial, os registros públicos, os novos institutos desjudicializados demonstram que existem efetivas e seguras soluções a questões antes exclusivas da função jurisdicional.

As alterações legislativas trouxeram uma competência concorrente para os Notários e Registradores, estes selecionados em certames com um grau de dificuldade gigantesco e não raro se verificam ex-magistrados exercendo tal atividade, explicitando assim a grande qualidade dos notários e registradores, assim como seus prepostos.

Como visto, os institutos demonstram uma alternativa rápida e eficaz no cumprimento de demandas, auxiliando o exercício das necessidades e das liberdades individuais, bem como fortalecem a autonomia privada das partes, pois, como bem-visto, é dado ao cidadão o poder de escolha, bem como também fortalece o estado. Sendo assim, as demandas conflituosas podem ser analisadas de maneira exaustiva e diligente pelo Judiciário.

REFERÊNCIAS

ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos Fundamentais**. Trad. Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa: de acordo com o novo código de processo civil**. 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. E-book. ISBN 9788502637009. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 24 jan. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 10 dez. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Recurso Especial (REsp) 1.808.767 - RJ 2019/0114609-4**. Quarta Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Data de Julgamento: 15 de outubro de 2019. Data de Publicação: DJe 03 de dezembro de 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Súmula 239**. Julgado em: 28 de junho de 2000. Publicado em: 30 de agosto de 2000. Disponível em:

<https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=SUMU&livre=@NUM=239>. Acesso em: 10 dez. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **Recurso Extraordinário: RE 116208 MG**. Tribunal Pleno. Relator: Ministro Moreira Alves. Julgado em: 20 de abril de 1990. Diário da Justiça: 08 de junho de 1990.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Justiça em Números 2023**. Brasília: CNJ, 2023. p. 118. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/08/justica-em-numeros-2023.pdf>. Acesso em: 03 fev. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original1336562023090464f5dd78ec839.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em: 10 dez. 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007**. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_35_24042007_26032019143704.pdf. Acesso em: 10 dez. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 1997.

DIP, Ricardo. **Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788530972097. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972097/>. Acesso em: 03 fev. 2024.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião Extrajudicial. **Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre**, maio 2021. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2021/05/Usucapi%C3%A3o-Extrajudicial-Kumpel-Copia.pdf>. Acesso em: 20 jan. 2024.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS). **Provimento nº 01/20-CGJ/RS**. Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul – CNNR. Disponível em: <https://tjrs.jus.br/static/2020/07/Consolida%C3%A7%C3%A3o-Normativa-Notarial-Registral-2020-TEXTO-INTEGRAL.pdf>. Acesso em: 02 fev. 2024.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS). **Provimento nº 038/2018-CGJ**. Disponível em: <https://colegioregistrals.org.br/img/2020/05/38-2018.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2023.

RIVA, Léia Comar; GUIMARÃES, Rogério Nogueira. Inventário negativo judicial e extrajudicial: Conselho Nacional de Justiça. **Revista Quaestio IURIS**, [S. l.], v. 13, n. 04, p. 1994–2004, 2020. DOI: 10.12957/rqi.2020.41251. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/quaestioiuris/article/view/41251>. Acesso em: 7 fev. 2024.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis 1**: parte geral. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

ANEXO I – RELATO DE MAGISTRADO EM PROCESSO JUDICIAL SOBRE A SOBRECARGA DO JUDICIÁRIO



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
1ª Vara de Sucessões do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

Rua Manoelito de Ornelas, 50 - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90110230 - Fone: (51) 3210-6500 - Email: frpoacent1vsuc@tjrs.jus.br

INVENTÁRIO Nº :

REQUERENTE: MARI

REQUERENTE: ADIL

REQUERIDO: LOURD

ATO ORDINATÓRIO

Intime-se o(a) Inventariante para juntar em um único evento os seguintes arquivos para fins de expedição do formal de partilha/carta de adjudicação:

- I - termo de inventariante e título de herdeiros;
- II - avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro;
- III - pagamento do quinhão hereditário;
- IV - quitação dos impostos;
- V – sentença;
- VI – trânsito em julgado..

Juntadas as peças, será expedido o(s) formal(is) de partilha e ou a carta de adjudicação e encaminhado ao órgão competente.

I
J
F
V
É

, **Diretor de Secretaria Substituto**, em
do documento pode ser conferida no site
documentos, informando o código

10034770770 .V1



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

507
Inv

A Defensoria Pública de Família e Sucessões do Foro Central de Porto Alegre vem, em atenção ao ato ordinatório lançado no evento 39, respeitosamente ponderar o que segue.

Recentemente, em diversos processos com despachos ou atos ordinatórios de mesmo teor do lançado agora no evento 39 (processo: 63.2019.8.21.0001 e 63.2019.8.21.0001, por exemplo) esta Defensoria Pública ponderou, sempre com o máximo respeito e acatamento, impressão de parecer o viés da “tarefa” determinada em tais atos ordinatórios/despachos muito mais afeita à própria serventia cartorária ou à assessoria do Juízo da Sucessões do que à Defensoria Pública.

A rigor, pensa-se que localizar documentação nos autos não deveria ser “tarefa” sequer imposta às partes, muito menos, pondere-se sempre com vênia, à Defensoria Pública, que já vem há tempos atuando com limite de trabalho até acima dos suportáveis à estrutura do Órgão.

Ilustre-se mais uma vez a manifestação (como já ponderado em outras oportunidades) com a notícia de que a crise econômica que o país atravessa aumentou significativamente a procura pela Defensoria Pública, acrescentado isso ao fato de que a Instituição, em função da epidemia de Coronavírus enfrentada, “abriu” seu atendimento à população, passando a atender, além de presencialmente, ainda por telefone e por e-mail.



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Tudo isso saudável do ponto de vista do acesso à Defensoria Pública e em última análise ao sistema de Justiça como um todo. Mas infelizmente não veio tal evolução acompanhada da estrutura institucional necessária à tal implementação, sobrecarregando significativamente ainda mais a rotina já esgotada dos defensores públicos. Hoje, o número de atendimentos pessoais às partes não baixa mais de pelo menos 100 atendimentos semanais realizados, havendo ainda quase este mesmo número de manifestações judiciais em processos em trâmite.

Haveria que se mencionar ainda que esta 3ª DPE produz, na esfera administrativa e extrajudicial, a metade das avaliações fiscais (“DITs”) dos inventários que tramitam patrocinados pela DPE em Porto Alegre (talvez só quem já teve que realizar uma “DIT” saiba a complexidade e o tempo que demanda tal providência).

Mas o insuperável volume de trabalho que a DPE enfrenta não é o exato tema desta manifestação institucional. Tais atividades, apesar de desafiarem a capacidade de trabalho humanamente limitada desta DPE, seguem sendo desempenhadas com enfrentamento em jornadas de trabalho que atingem por vezes 12, 15 horas de trabalho, inclusive em finais de semana. A DPE segue e seguirá tentando atender da melhor maneira possível a população vulnerável gaúcha.

Contudo, é inviável que à Instituição sejam ainda “determinadas” tarefas internas do Poder Judiciário, no caso específico sendo “tarefa” não técnica ou processual, mas própria da serventia cartorária do Poder Judiciário (ou da assessoria do Juízo da Sucessão, quem sabe), que deve transmitir ao Registro de Imóveis (órgão também vinculado ao Poder Judiciário) a necessidade de registro da sentença.



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Foram nessas condições que já por diversas vezes ponderou a Defensoria Pública, sempre respeitosamente, ter chamado negativamente a atenção o conteúdo de atos ordinatórios/despachos como o agora vindo novamente neste processo, optando-se em várias ocasiões anteriores, mesmo com as ponderações acima repetidas e sobrelevando-se a situação institucional acima exposta por ilustração, em atender o comando judicial ou o ato ordinatório proferido, notadamente por se pensar deverem ser sempre primeiramente privilegiados os princípios do respeito institucional e da cooperação processual.

Em tais ocasiões, foi rogado não fosse mais adotado como praxe cartorária ou judicial o procedimento, seja por todo o exposto acima, seja por parecer não se coadunar tecnicamente com a distribuição de responsabilidades processuais a serem enfrentadas por Poder Judiciário e Defensoria Pública.

Nessa situação, renovando-se as ponderações respeitosamente acima expostas, requer-se sejam adotadas pelo próprio Cartório Judicial as providências referidas no seu ato ordinatório lançado no evento 39.

Porto Alegre, 20 de março de 2023.

F
I



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
1ª Vara de Sucessões do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

Rua Manoelito de Ornelas, 50 - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90110230 - Fone: (51) 3210-6500 - Email: fproacent1vsuc@tjrs.jus.br

INVENTÁRIO Nº /RS

REQUERENTE:

REQUERENTE:

REQUERIDO: L

DESPACHO/DECISÃO

Embora seja compreensível a inconformidade trazida pela DPE na manifestação do evento 41, PET1, é de se ressaltar que a sobrecarga de trabalho bate à porta de todos.

Na data de hoje há mais de 1300 processos conclusos para despachos e sentenças de um total próximo de 5000 em trâmite neste juízo da 1ª Vara de Sucessões.

Outro dado a considerar, como exemplo: a 1ª Vara de Sucessões possui praticamente o mesmo número de processos que a 1ª Vara de Sucessões (a diferença é de 100 processos a mais). Nada obstante, possui atendimento de Regime de Exceção. Aquele juízo tem divididos 5000 processos para duas magistradas, cada uma portanto com 2.500 processos e grupo de trabalho composto por assessor, secretários e estagiários. Ou seja: 10 pessoas atendendo o mesmo número de processos que neste juízo é atendido por apenas 05!

Assim, diante das notórias dificuldades enfrentadas por este juízo e por todo o Poder Judiciário, com sobrecarga de trabalho em invencível volume de tarefas, os atos de interesse das partes devem a elas ser carreados.

Destaco que me solidarizo com a situação enfrentada pela DPE e que é de conhecimento deste juízo que a instituição está angariando esforços para criação de uma central de elaboração de ITCD, para a qual demonstro meu total apoio e satisfação.

Portanto, ainda que solidária às dificuldades da DPE, em que pese o esforço desta 1ª Vara de Sucessões, dada a realidade que se impõe e não se escolhe, não há outra alternativa que manter o encargo quanto ao ato ordinário do evento 39, ATOORD1 à parte.

O Defensor Público deverá juntar em um único evento os arquivos determinados e não apenas indicar as páginas e folhas, inclusive porque já estão assim indicadas na sentença do evento 32, SENT1.

Documento assinado eletronicamente
conforme art. 1º, III, "b", da
<https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/extern>

Juiz de Direito, em 22/6/2023, às 14:36:1,
o documento pode ser conferida no site
_documento, informando o código

ANEXO II – NOTA DE DEFERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Folha(s) 1/3

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Registro de Imóveis
4ª ZONA
 Porto Alegre - RS
 GUILHERME PINHO MACHADO

NOTA DE DEFERIMENTO

Processo: D
Título: USUCAPIAO EXTRAJUDICIAL
Apresentantes: ,
Data da prenotação: 27.04.2021

O presente procedimento de usucapião extrajudicial foi protocolado sob número datado de 27.04.2021, cuja requerente é **J**, filha de **_____** de **_____** brasileira, solteira, economista, portadora da carteira de identidade RG nº **_____** -SSP/RS, inscrita no CPF sob nº **_____** residente e domiciliada na R. **_____** nesta Capital, pelo que pleiteia a esta 4ª Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre-RS a **USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA**, nos termos do artigo 183 da Constituição Federal e artigo 1.240 do Código Civil Brasileiro, dos **imóveis matriculados sob os nºs _____**, constituídos do apartamento nº **_____** no ou andar térreo, do Edifício **_____**, nesta Capital.

A requerente é representada pela advogada **_____** com escritório profissional na **_____**, nesta Capital.

Foram recepcionados os seguintes documentos:

- Requerimento datado de 07.04.2021, assinado pela advogada Dra. **_____**

- Ata Notarial para Instrução de Usucapião Extrajudicial, lavrada em 06 de abril de 2021 no 3º Tabelionato de notas desta Capital, sob nº **_____** e escritura pública de aditivo, lavrada em 06 de agosto de 2021 no mesmo Tabelionato.

- Certidões de Valor Venal.

- Certidões negativas cíveis do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul em nome da requerente, do proprietário registral **_____** e de sua esposa **_____**

- Certidões negativas cíveis da Justiça Federal da 4ª Região em nome da requerente, do

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Registro de Imóveis

4ª ZONA

Porto Alegre - RS

GUILHERME PINHO MACHADO

de quem da Rua "A" olhar para o bloco, compo
banheiro, com 50,7560m² de área real glob:
14,2185m² da área real de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004036 no terreno
e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno constituído dos lotes
medindo em conjunto 33,00m de frente, ao norte, à Rua
Umbú, por 42,30m nos fundos ao sul na divisa com a parte restante do mesmo lote 02, de
Frederico Mentz S/A. - Comércio e Indústria, sendo a divisa do lado oeste composta de três
segmentos de retas, a saber: partindo da divisa do lado norte, segue na direção sul na extensão
de 41,00m, ponto em que deflete à oeste na extensão de 11,00m, retomando a direção inicial por
mais 100,00m até encontrar a divisa do lado sul, dividindo-se nos dois primeiros segmentos com
o lote nº 05 de Antonio Padilha e, no último com imóvel que é ou foi de David Rosembli e, de
outro lado, na extensão de 141,00m pelo alinhamento da Rua "A" para onde também faz frente e
com a qual forma esquina; b)

veículos existente entre os blocos "C-D" e "E-F", que tem acesso pela Rua "A", com 13,1661m² de
área real global, sendo 12,0000m² de área real privativa e 1,1661m² de área real de uso comum,
correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000331 no terreno e nas demais coisas de uso comum e
fim proveitoso do edifício. O terreno constituído
medindo em conjunto 33,00m de frente, ao norte, à Rua Umbú, por 42,30m nos fundos ao sul na
divisa com a parte restante do mesmo lote 02, de Frederico Mentz S/A. - Comércio e Indústria,
sendo a divisa do lado oeste composta de três segmentos de retas, a saber: partindo da divisa do
lado norte, segue na direção sul na extensão de 41,00m, ponto em que deflete à oeste na
extensão de 11,00m, retomando a direção inicial por mais 100,00m até encontrar a divisa do lado
sul, dividindo-se nos dois primeiros segmentos com o lote nº 05 de Antonio Padilha e, no último
com imóvel que é ou foi de David Rosembli e, de outro lado, na extensão de 141,00m pelo
alinhamento da Rua "A" para onde também faz frente e com a qual forma esquina.

Porto Alegre, de 2023.

Registrador Substituto.