

I Encontro Estadual de Magistrados, Notários e Registradores

Mossoró-RN, 22 de junho 2017

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
Registrador
www.lamanapaiva.com.br

A desjudicialização e os institutos extrajudiciais: o procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI

Sumário

- Introdução
- Desjudicialização
- Procedimento de Dúvida
- Evolução dos Sistemas Registral e Notarial no Século XXI
- Regularização Fundiária Urbana e Rural

1. INTRODUÇÃO

Função Social

- As instituições Notarial e Registral representam uma organização social **pré-jurídica**, atendendo as necessidades da sociedade em sua estruturação social, patrimonial e econômica.
- Essas instituições independem das vontades individuais, pois tornaram-se um fenômeno social permanente, ou seja, **não vivemos sem elas**.

Razões da existência do Sistema Registral

- Importa salientar que o SISTEMA REGISTRAL situa-se no âmbito JURÍDICO da MANUTENÇÃO DA ORDEM. Assim, os serviços desta natureza atuam na **prevenção de litígios**.
- Este sistema se diferencia da esfera judicial porque esta se presta para RESTABELECER A ORDEM quando atacada ou rompida.
- Ambos são interdependentes. Existe processo sem registro? O princípio da efetividade do processo se dá de que modo? Ex.: Mandado de Averbação de Exclusão de Sócio, Mandado de Averbação de Penhora de Quotas (art. 1.026 do CC e art. 655, VI, do CPC) etc.

NORMALIDADE X CONFLITO

O DIREITO NÃO ESTÁ SÓ NO PROCESSO

Há tantos Direitos, ou até mais, sendo criados, modificados, declarados, transferidos e/ou extintos na esfera extrajudicial do que na judicial.

Não se pode visualizar o Direito compreendendo apenas a esfera judicial, o processo (aproximadamente 44 artigos na Constituição Federal).

Assim, é imperioso que a Sociedade conheça, também, e com a mesma intensidade, a esfera extrajudicial (1 único artigo na Constituição Federal).

O que acontece quando faltam as condições da ação, ou os requisitos da petição inicial, ou os requisitos necessários de cada espécie de recurso? (juízo de admissibilidade - judicial)

O que acontece quando faltam os requisitos exigíveis para a realização de um registro? (juízo de admissibilidade – extrajudicial – princípio da qualificação)

Atividade Notarial

- A ação notarial é eminentemente de profissional público do Direito, não a serviço de uma das partes, mas, sim, do negócio. Age o notário equidistante das partes, cuidando de negócio de Direito Material, sem qualquer conotação de ato administrativo.

Atividade Registral

- Na atividade registral, a autonomia existe no chamado princípio da *qualificação*, que é privativo do registrador.
- Em sendo, a qualificação, pessoal, obrigatória, indelegável e responsável, não pode ela ser substituída por ato de outrem. Sobretudo quanto ao Judiciário, compete-lhe somente a função de fiscalização. Não é concorrente.

Segurança Jurídica

- Os notários e registradores estão a serviço de um dos valores supremos do Direito: a segurança jurídica.
- A melhor forma de retribuírem a confiança delegada é prestarem um serviço público da maior confiabilidade e eficiência porque estão eles exclusivamente a serviço do Direito Material do cidadão, como verdadeira instituição que representa seus serviços.

Segurança jurídica do sistema

- O Sistema Registral Brasileiro admitiu a presunção RELATIVA (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 1.245 e seguintes do Código Civil e art. 252 da Lei 6.015/73).

Características das atividades registral e notarial

- Como se sabe, o **Notário** é o receptor da vontade das partes, na medida em que atua com imparcialidade, saneando, prevenindo litígios e provando os negócios jurídicos.
- Já o **Registrador** atua como se fosse um magistrado, em virtude de que somente a ele cabe exercer o princípio da *qualificação do título* a ser registrado, admitindo ou não o ingresso do documento no fólio real. De tal forma, nenhuma máquina ou tecnologia o substituirá. Assim, estando o título em ordem, será procedido ao ato, o que gerará publicidade (ficção de conhecimento).

CÓDIGO CIVIL

O Sistema Registral no Brasil é de natureza **MISTA**, podendo ser:

CONSTITUTIVO: cria um direito e gera a ficção de conhecimento para o Brasil e o Mundo. Ex.: compra e venda de imóvel.

- É constitutivo em relação aos atos de oneração e às transmissões *inter vivos*.

DECLARATIVO: declara o direito. Ex.: nascimento.

- É declaratório também nas aquisições originárias e *causa mortis*, bem como nos títulos de divisão, judiciais ou extrajudiciais.

Finalidade do Sistema Registral

- Atualmente, o Sistema Registral está recebendo a consideração que sempre mereceu, pelos fins a que se destina:
 - constituir;
 - declarar;
 - modificar;
 - extinguir direitos;
 - gerando publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica – PASE.

Efeitos

- **CONSTITUTIVO** - sem o registro o direito não nasce (Ex.: emancipação);
- **COMPROBATÓRIO** - o registro prova a existência e a veracidade do ato ao qual se reporta (Ex.: usucapião);
- **PUBLICITÁRIO** - o ato registral é acessível ao conhecimento de todos, salvo raras exceções (Ex.: adoção judicial).

SISTEMAS DE PUBLICIDADE

- **ESPECÍFICOS:**
 - Constitutivo - Ex.: hipoteca (Registro de Imóveis) e associação (Registro Civil de Pessoas Jurídicas);
 - Declarativo - Ex.: usucapião (exceção no Registro de Imóveis) e óbito (REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS).
- **PRECÁRIOS/RESIDUAIS:** quando não há um registro específico-ativo. Ex.: carteira de trabalho (Registro de Títulos e Documentos).

SISTEMAS ESPECÍFICOS DE PUBLICIDADE

- **PESSOAS**
 - Registro Civil de Pessoas Naturais.
 - Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Registro da Atividade Empresarial (a cargo das Juntas Comerciais).
- **NEGÓCIOS**
 - Registro de Títulos e Documentos;
 - Tabelionato de Protesto de Títulos (art. 202, III e 397, CC);
 - Registro Público de Empresas Mercantis;
 - Centro de Registro de Veículos Automotores.
- **BENS**
 - Registro de Títulos e Documentos (bens móveis);
 - Registro de Imóveis (bens imóveis).

2. DESJUDICIALIZAÇÃO

ORIGEM

- O Direito evolui conforme as demandas da Sociedade exigem.
- Infelizmente, o Direito decorrente do Processo tornou-se moroso e caro.
- Alternativas: Alcançar o Direito por outros meios - **Desjudicialização.**
- Criação de Mecanismos Alternativos de Resolução de Conflitos (MARC): Sugestão do Banco Mundial (**Documento Técnico nº 319**)

<https://www.anamatra.org.br/attachments/article/24400/00003439.pdf>;

<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=1e00996d70a49ff8>

http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2885%3E

<https://espaco-vital.iusbrasil.com.br/noticias/1506515/o-perigoso-documento-319-do-banco-mundial>

REFLEXOS GERAIS:

- **ÂMBITO JUDICIAL:** Reestruturação do Processo (Lei nº 9.099/95, antecipação de tutela, recurso de agravo, hoje art. 3º do CPC etc.) e Reforma do Poder Judiciário (Emenda Constitucional nº 45/04).
- **EXTRAJUDICIAL:** Novas atribuições para os Serviços Notariais e Registros (abaixo), Lei nº 9.307/96 (Arbitragem), Lei nº 11.101/05 (Recuperação Extrajudicial), Lei nº 13.140/15 (Mediação e Conciliação) etc.

Lei 9.514/1997

Alienação Fiduciária) – Crise da Hipoteca (Súmula 308 do STJ)

A ideia embrionária de desafogar o Judiciário da sobrecarga de processos, compartilhando com Notários e Registradores os procedimentos que poderiam, com segurança, ser por eles praticados, começou a tomar forma com a **Lei nº 9.514/97**, que instituiu, entre outros, a alienação fiduciária de bem imóvel.

- Através desta Lei passou-se a **permitir a “execução” da dívida** pelo não pagamento das parcelas de financiamento imobiliário atrasadas mediante o **procedimento de intimação** do artigo 26, fora do âmbito judicial.

Execução Extrajudicial

- Com efeito, o mutuário é intimado para pagar a dívida **em 15 dias (úteis ou corridos?)** e, em não o fazendo, emite-se a certidão de sua **constituição em mora** e, comprovado o pagamento do imposto de transmissão, efetua-se a averbação da consolidação da propriedade plena **em nome do credor.**
- Ou seja, se após dada a oportunidade para a purgação da mora se o devedor não adimplir sua obrigação ele **perderá a pretensão real de aquisição do imóvel** e o credor fiduciário se **tornará o proprietário do imóvel** objeto da garantia (necessitando certamente realizar o leilão).
- Tudo isso **sem a necessidade de ação judicial.**

PL 12/2017

Está para sanção a alteração da lei 9.514/97, alterando, entre outros:

- **Intimação por hora certa** para constituição em mora.
- **Purgação da mora:** até a data da averbação de consolidação da propriedade. Após, novo contrato.
- **Consolidação da propriedade:** averbação em até 30 dias após constituição em mora.
- **Direito de preferência** do devedor fiduciante no leilão.
- Alterações sobre **os leilões.**

Retificação Extrajudicial

Lei 10.931/2004

FINALIDADES: Alcançar maior **CELERIDADE E EFICIÊNCIA** nos procedimentos de retificação registral imobiliária em virtude do deslocamento do seu campo de tramitação da esfera judicial para a extrajudicial, cabendo tal atribuição, agora, ao Oficial do Registro de Imóveis.

Trata-se da consagração do **Princípio da Autonomia** do Registrador Imobiliário, pois esta alteração ressalta a importância da atividade, a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador, bem como a sua autonomia funcional.

Lei 6.015/73

Art. 212. Se o registro ou a averbação for **omissa, imprecisa** ou **não exprimir a verdade**, a retificação será feita pelo **Oficial do Registro** de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio de procedimentos administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de **procedimento judicial**.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da **parte prejudicada**.

Formas de Retificação Imobiliária

São três as formas de retificação:

1ª. A **retificação de ofício ou mediante requerimento**;

2ª. A **retificação consensual**; e,

3ª A **retificação judicial**.

Lei 11.441/2007

- Entre os procedimentos desjudicializados, o destaque nesse sentido adveio com as partilhas decorrentes de inventários, separação e divórcio, as quais passaram a poder ser efetuadas em Tabelionatos de Notas, na forma da **Lei nº 11.441/07** e da **Resolução nº 35/07 do CNJ**.

Resolução 35/07 do CNJ

- Cabe enfatizar que a citada Resolução permitiu aos Notários e Registradores a tranquila, inequívoca e harmônica aplicação dos institutos no exercício de suas funções delegadas, em consonância com os ditames da legislação notarial e registral.
- A Lei 11.441/07, que alterou o Código de Processo Civil, estabeleceu inovações de grande utilidade ao sistema legal brasileiro, possibilitando a realização de **inventário, partilha, separação e divórcio consensuais, por via administrativa e/ou extrajudiciais**.
- Para os Serviços Notariais e Registrais a Lei **vem valorizar e reconhecer** a importância de suas atividades, reforçando a fé pública dos Notários e Registradores, exigindo **conhecimento profundo sobre Direito das obrigações e Direito das Sucessões**.

LEI Nº 11.441/07
DO BENEFÍCIO ÀS PARTES

- As partes também foram favorecidas pela Lei, pois o inventário, a separação e o divórcio tiveram seus procedimentos simplificados, acarretando redução de custos e celeridade no ato, quando:
 - **Inventário**
 - Consensualidade;
 - Todos maiores e capazes;
 - Inexistência de testamento.
 - **Divórcio/Separação/Dissolução de União Estável**
 - Consensualidade;
 - Ausência de filhos menores ou nascituro.

Estatística

- Conforme manifestação do **Colégio Notarial do Brasil**, “segundo estatísticas da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – **CENSEC**, administrada pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal, mais de **1,5 milhão de atos de divórcios, separações e inventários** já foram realizados nos cartórios extrajudiciais brasileiros após o advento da Lei 11.441/07, contribuindo para desafogar o Poder Judiciário”
- <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2Ihcnw==&in=OTI1MQ==>

Lei 12.100/2009

- Esta Lei trouxe inovações a **Retificação** no Registro Civil de Pessoas Naturais, flexibilizando o procedimento.
- Alterou os Arts. 40, 57 e 110 da Lei nº 6.015/73.

RETIFICAÇÃO DE ERROS EVIDENTES DE GRAFIA:

O art. 217, do Código de Normas Extrajudicial da CGJ do RN, diz o seguinte: “A **correção de erros** que não exijam qualquer indagação para a constatação imediata de necessidade de sua retificação poderá ser processada **no próprio cartório** onde se encontrar o assentamento, mediante petição assinada pelo interessado, ou procurador, independentemente do pagamento de emolumentos ou custas.”

DO ERRO EVIDENTE E DA RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL NO RCPN

a) Propugnamos pela manutenção do conceito de *erro evidente* no âmbito da nova praxe da *retificação extrajudicial* de assento de registro civil de pessoa natural, forte nas disposições do art. 217 do Código de Normas-CGJ-RN;

Continue possível a retificação extrajudicial, *ex-officio* ou a pedido do interessado, perante o Oficial do Registro Civil de Pessoas Naturais, desse erro que é conceitualmente consistente em erro de grafia ou de simples transladação de dados, ocorrido quando da lavratura original do registro.

b) Na hipótese do *erro evidente*, entendemos ser perfeitamente dispensável a prévia manifestação do Ministério Público, porque a retificação vai ser operada com base em *documentos* que demonstrem a evidente ocorrência do erro, autorizando o Oficial do Registro Civil a proceder de ofício;

A prova documental é o título.

Na verdade, o Oficial, nesse caso, estará promovendo o acerto de ato de sua própria autoria, frente a inconfundíveis elementos de fato que o autorizam a retificar a equívoca transposição de dados anteriormente ocorrida.

c) Para as demais hipóteses de retificação extrajudicial, nas quais não esteja caracterizada a ocorrência do *erro evidente* será indispensável a prévia manifestação do órgão ministerial com atuação na respectiva Comarca, para a regularidade do procedimento previsto pelo novo art. 110 da LRP.

A teor do que dispõe seu § 1º, tem prazo de cinco dias para proferir sua manifestação, sem prejuízo de que venha a requerer, para maior indagação, ao juiz, a distribuição dos autos visando a um processamento mais contencioso na viabilização da retificação, observado o rito *sumaríssimo*, que é aquele específico da Lei nº 3.764/60.

Lei 12.767/2012

A tendência da desjudicialização dos procedimentos judiciais alcançou o **Tabelionato de Protesto de Títulos** com a edição da Lei n. 12.767/2012, que inseriu o parágrafo único, no artigo primeiro da Lei n. 9.492/1997:

“Art. 1º

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

Esta nova possibilidade de cobrança é mais célere, menos custosa e ainda **desonera o judiciário**, que enfrenta uma grande demanda judicial.

Como se vê, o **protesto da certidão da dívida ativa** evita o **ajuizamento de execuções fiscais**, o que também beneficia o devedor, na medida em que poderá pagar a dívida sem ter seus bens penhorados, o que é praxe na execução fiscal.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL Art. 1.071 da Lei nº 13.105/15 Usucapião Extrajudicial

- A usucapião extrajudicial, que tem caráter opcional ao jurisdicionado, processando-se perante o Registro de Imóveis, é uma das grandes novidades da nova lei processual civil (artigo 1071 que inseriu o artigo 216-A na Lei nº 6.015/1973).
- É um trabalho desenvolvido em conjunto, entre o tabelião e o registrador imobiliário.

Introdução

O instituto da Usucapião é uma forma de aquisição da propriedade em razão da posse no transcorrer do tempo, vinculada ao cumprimento de requisitos definidos em lei.

A aquisição da propriedade pela usucapião possui três diferentes procedimentos:

- Usucapião Judicial
 - Usucapião Administrativa
 - Usucapião Extrajudicial
-
- A usucapião judicial é a forma mais conhecida de se alcançar o direito, podendo ser aplicado a todas as espécies de usucapiões, com exceção da Lei nº 11.977/09 (PL 12/2017). Está prevista no Código Civil, a partir do artigo 1.238ss.
 - Possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi subtraído na Lei nº 13.105/15. Agora, segue o rito ordinário comum, com as observações dos artigos 246, §3º e 259, I do Novo CPC.

- A usucapião administrativa foi instaurada pela Lei nº 11.977/09 (PL 12/2017), aplicável a:
 - Regularização Fundiária de Interesse Social;
 - Regularização Fundiária de Interesse Específico; e
 - Regularização Fundiária Inominada.
- A usucapião extrajudicial é o destaque da matéria na nova lei processual (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73), tendo em vista a novidade do instrumento e a ausência de capítulo específico para a usucapião na nova Lei.

Espécies de Usucapião

- O procedimento extrajudicial admite todas as espécies de usucapião, salvo disposição legal em contrário.
- O Código Civil dispõe nos art. 1.238ss diferentes tipos de usucapião.
- **Uma das exceções legais** é o usucapião pela REURB (PL 12/2017), pois há procedimento específico para este tipo de regularização.

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.

Usucapião Familiar

- A denominada usucapião familiar, entre cônjuges ou por abandono do lar, prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil dependerá da apresentação de sentença, com certidão de trânsito em julgado, reconhecendo o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro do usucapiente e de prova da propriedade em comum perante o registro de imóveis, além do atendimento dos demais requisitos legais para seu reconhecimento.

Novos Artigos

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

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

Documentos

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

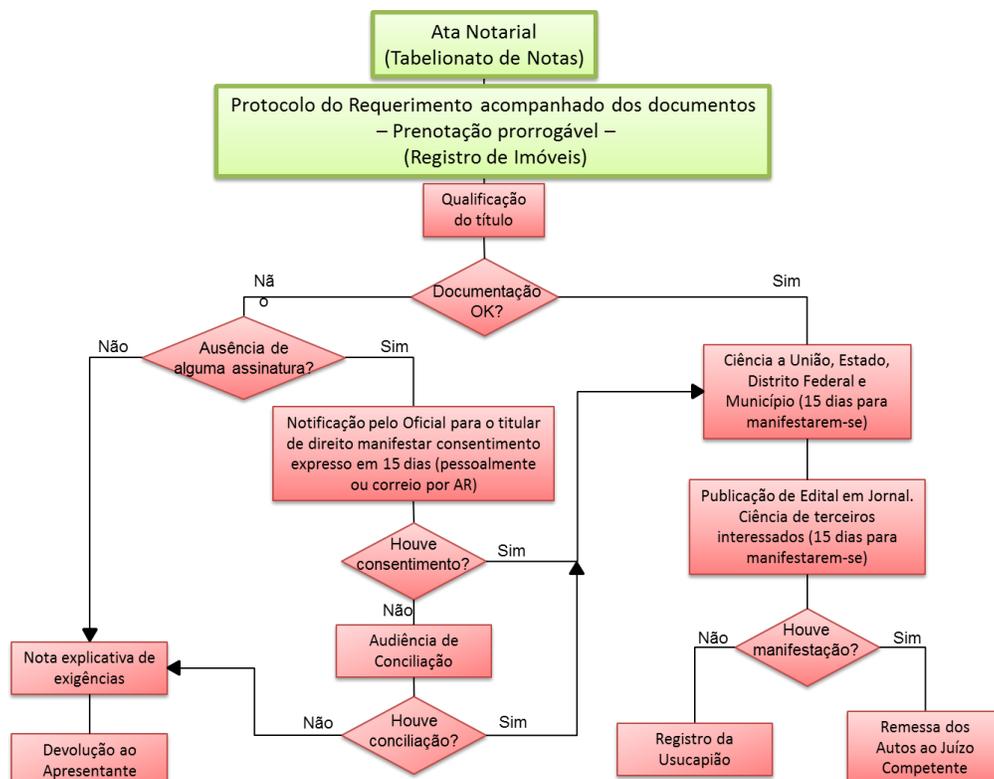
II - **planta e memorial descritivo** assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo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

III - **certidões negativas** dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - **justo título ou quaisquer outros documentos** que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Usucapião Extrajudicial PL 12/2017

- O PL, **no art. 7º**, trouxe alterações e adequações ao procedimento da usucapião extrajudicial.
- **Art. 216-A, § 2º** Se a planta **não contiver** a assinatura de qualquer um dos titulares ... **notificado** ... interpretado o **seu silêncio** como **concordância**.
- Também foi regulamentado o procedimento, prevendo a publicação de edital e diretrizes quando se tratar de condomínio edilício (§11ss).



3. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA DO PROCEDIMENTO NAS ÁREAS REGISTRAL E NOTARIAL

- O Procedimento da Dúvida foi previsto para o Direito Registral Imobiliário (arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73);
- Pelos arts. 46 e 296 da Lei nº 6.015/73, aplica-se, também, aos demais Serviços de Registros;
- Art. 30, inciso XIII da Lei nº 8.935/94: são deveres dos notários e dos oficiais de registro encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva;

DO PROCEDIMENTO NAS ÁREAS REGISTRAL E NOTARIAL

- Art. 18 da Lei nº 9.492/97: Tabelionato de Protesto de Títulos;
- Registro Civil de Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos → artigo 156 da Lei nº 6.015/73 = uma forma de instauração do procedimento de dúvida de ofício.
- Registro Civil de Pessoas Naturais → §4º do artigo 46 da LRP = outra forma de instauração do procedimento de dúvida de ofício.
- Não há previsão legal para o Tabelião de Notas suscitar Dúvidas.

- O tabelião de notas não pode suscitar dúvida, pois compete-lhe interpretar a vontade das partes e formalizá-la através do instrumento mais adequado (art. 7º da Lei 8.935/94).

- Caso fosse possível suscitar dúvida, estaria delegando a sua competência ao magistrado.

Código de Normas da CGJ-RN

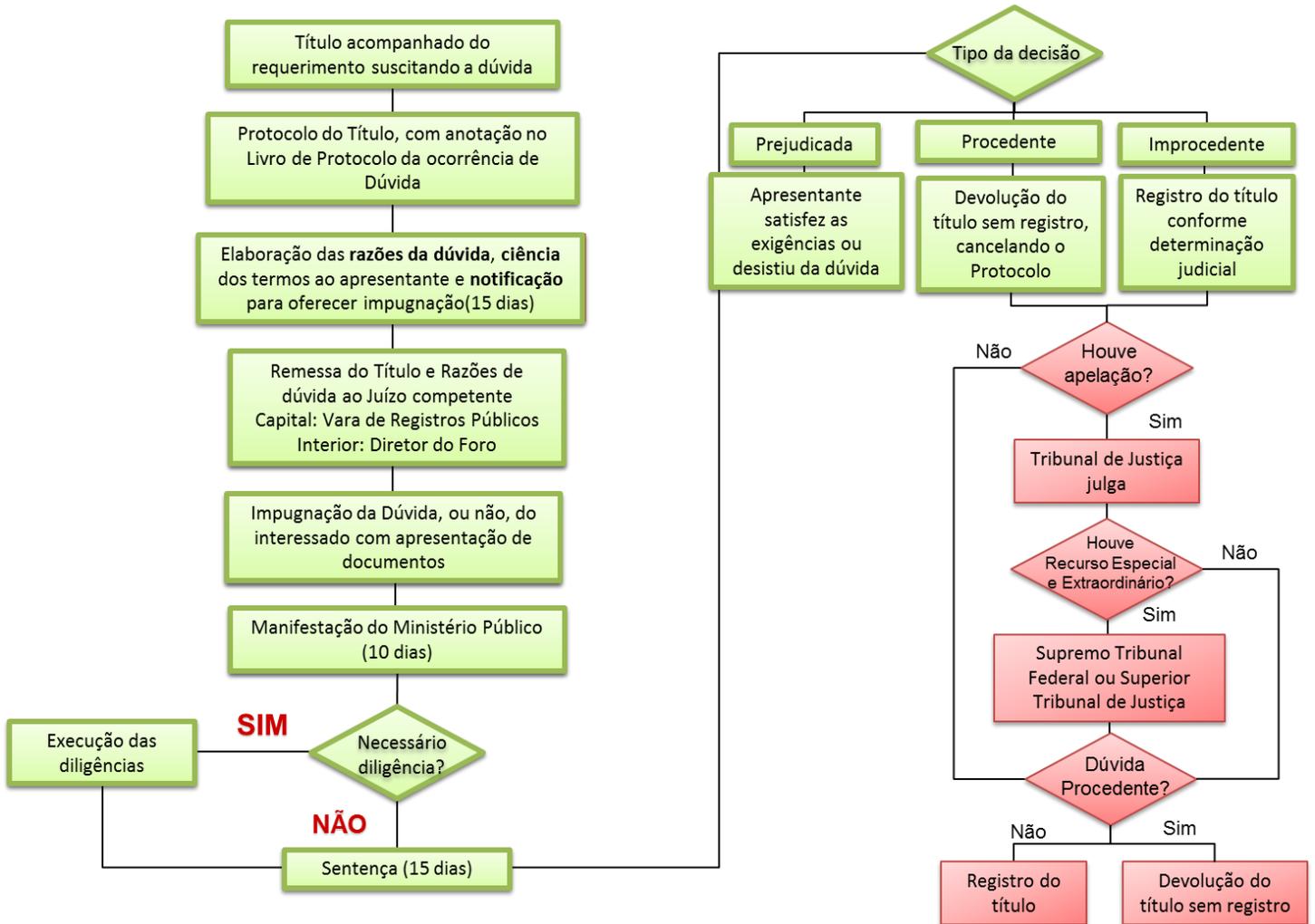
Art. 97. A suscitação de dúvida pelo **Tabelião** ou **pelos interessados** será dirigida ao Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos ou Diretor do Foro, exceto na hipótese de protesto de sentença (Código de Processo Civil, art. 517), na qual as questões serão decididas pelo Juiz da causa (Código de Processo Civil, art. 518).

- **Tabelião de Protesto ou de Notas?**
- **Dúvida Inversa?**

Participação do Tabelião de Notas na condição de assistente simples

- Ainda que haja resistência doutrinária à possibilidade de intervenção de terceiros nos procedimentos de jurisdição voluntária, entendemos que essa seja a condição processual mais adequada ao Notário na suscitação de dúvida decorrente de qualificação negativa oposta pelo registrador a uma escritura pública.
- A inserção pelas Corregedorias (RS, SP, RJ, MT, ES...) da possibilidade de participação do Notário em defesa de seu ato notarial é um grande avanço no reconhecimento da autonomia e independência dos profissionais do direito da área notarial, trazendo um grande debate para a segurança jurídica.
- A admissão do tabelião como assistente na Dúvida, adotado por alguns estados, já gratifica o trabalho desenvolvido na monografia de Pós-Graduação que gerou o livro “Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis”

Procedimento de Dúvida Lei dos Registros Público Artigos 198/207



Recorribilidade

APELAÇÃO: É o recurso previsto na lei registrária para submeter a decisão ao duplo grau de jurisdição;

- **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO:** É possível quando preencher os requisitos (contrariedade ou obscuridade);

AGRAVO DE INSTRUMENTO: Cabe contra decisão que não recebe o recurso de apelação;

RECURSOS ESPECIAL E EXTRAORDINÁRIO: Como regra, não são admitidos no Procedimento de Dúvida, salvo quando ficar estabelecido o contraditório, assim entendido no aspecto jurisdicional. Quando se deixa de discutir teses sobre a registrabilidade de um título e se passa a discutir direitos, daí nasce a oportunidade do Recurso Especial.

- **MANDADO DE SEGURANÇA:** outro instrumento, no âmbito dos chamados remédios constitucionais, para atacar decisões do Corregedor ou do Conselho.

- No caso dos registradores e tabeliães, quando da qualificação negativa sobre um título não enseja, em princípio, mandado de segurança, pois o próprio sistema disponibiliza outro remédio jurídico específico para contestar o entendimento do registrador: Processo de Dúvida.

- Agora, diante da negativa da suscitação de dúvida ou sendo o oficial arrogante, prepotente, etc. entendo

cabível o Mandado de Segurança (ver página 49 do Livro).

4. Evolução dos Sistemas Registral e Notarial no Século XXI

Relacionadas ao direito de família e sucessões

- Lei 11.441/2007 (separação, divórcio, inventário e partilha extrajudiciais);
- Lei 11.790/2008 (registro tardio de nascimento);
- Lei 12.010/2009 (alterações na legislação de adoção);
- Lei 12.100/2009 (retificações no Registro Civil de Pessoas Naturais);
- Lei 13.112/2015 (mulher proceder registro de nascimento do filho)

Relacionadas à gestão urbanística e ambiental

- Lei 10.257/2001 (estatuto da cidade);
- Lei 10.267/2001 (georreferenciamento);
- Lei 10.931/2004 (retificação, patrimônio de afetação, etc.);
- Lei 12.651/2011 (novo Código Florestal);

Relacionadas à regularização fundiária

- PL 12/2017 (regularização fundiária urbana e rural);

Relacionadas ao processo de execução e fiscalização financeira:

- Lei 11.382/2006 (averbação premonitória, da penhora e outros institutos);
- Lei 12.683/2012 (combate à lavagem de dinheiro via comunicação ao COAF). Essa atividade, ainda depende de regulamentação específica.

Relacionadas aos negócios imobiliários:

- Lei 12.693 (contratos do PMCMV);
- Lei 12.703/2012, (portabilidade de financiamentos imobiliários) , alterada pela Lei nº 12.810/2013;
- Lei 12.767/2012 (possibilita o protesto de certidão de dívida ativa).
- Lei 13.097/2015 (Princípio da Concentração)
- Lei 13.105/2015 (Novo CPC e usucapião extrajudicial)

Lei 10.931/2004

Patrimônio de Afetação

O Patrimônio de Afetação é a segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador.

Características

Os bens que constituem o patrimônio de afetação:

- São apartados do patrimônio do incorporador;
- Não são atingidos por falência/insolvência civil do incorporador;
- Não poderão ser objeto de hipoteca, ou alienação fiduciária, salvo para edificação da própria obra.
- **Regime Especial de Tributação:** O incorporador tem o benefício da redução da carga fiscal para 7% da receita mensal.
- **Duração:** Pode ser solicitada a partir da Incorporação Imobiliária e encerra-se com a conclusão da obra, etc.

Extinção

Lei 4591/64, Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

- averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes
- extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;
- revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e
- liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

Benefícios

- **Incorporador:** redução da carga fiscal.
- **Consumidor:** garantia que o valor empregado está protegido de dívidas de origem diversa da obra.
- **Financiadores:** transparência nas garantias firmadas, ressaltando-se de casos como o da Encol (Súmula 308/STJ)

Lei 12.683/2012

- Esta lei disciplina os crimes de "**lavagem**" ou **ocultação de bens**, direitos e valores; a prevenção da utilização do sistema financeiro para os ilícitos previstos nesta Lei; cria o Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF
- A Lei nº 12.683 ainda depende de regulamentação pelo **Conselho Nacional de Justiça**
- O art. 9, XIII, dispõe que **os Registros Públicos** deverão **cadastrar-se e manter seu cadastro atualizado** no órgão regulador ou fiscalizador e, na falta deste, no COAF.
- Os oficiais devem **atender às requisições formuladas pelo Coaf** na periodicidade, forma e condições por ele estabelecidas, cabendo-lhe preservar, nos termos da lei, o sigilo das informações prestadas.

O princípio da concentração e a segurança jurídica

“Dormientibus non succurrit jus”

O direito não socorre aos que dormem

Conceito do Princípio da Concentração

- O princípio da concentração tem por objetivo concentrar todas as informações e direitos que tenham influência no registro imobiliário ou nas pessoas.
- A situação jurídica que não estiver na matrícula, **não será oponível**, pois não atinge o imóvel (Art. 54 da Lei nº 13.097/2015)

Lei 13.097/15

Art. 54, § único

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas **não constantes da matrícula no Registro de Imóveis**, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

- Este parágrafo expressa a garantia do terceiro de boa-fé que registra o seu título aquisitivo no Registro de

Imóveis competente.

- **Regra: Ao terceiro de boa-fé que registra o título, não será oponível situação não constante na matrícula.**
Princípio da Publicidade
- **O Princípio da Concentração é correlato ao Princípio da Publicidade**, tendo em vista que tudo que se refere ao imóvel e as pessoas nela constante deve ir para matrícula para fins de garantia de direitos dos credores e terceiros de boa-fé.

Exemplo de averbação

AV-6/100.000 (AV-seis/cem mil), em 26/6/2015.-

LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL - Nos termos do requerimento datado de XX de março de 2015 e firmado por FULANO LTDA, com sede na Rua Sete nº 100, 1º andar, nesta Capital, com CNPJ sob o número XXXXXXXXXXXXXXXX, representada por Beltrano, na qualidade de Liquidante e em observância ao **parágrafo único do artigo 54 da Lei Federal nº 13.097/2015**, fica constando que foi decretada a liquidação extrajudicial da empresa CRICRANO LTDA, de acordo com a portaria nº 5.000 de 18.2.2015 da Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, publicada no Diário Oficial da União de 20.2.2015, com base na alínea "a", "b" e "d" do artigo 96 do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, combinado com o artigo 15, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, combinado com o artigo 3º da Lei nº 10.190, de 14 de fevereiro de 2001, considerando o que consta do processo SUSEP nº XXXXXXXXXXXXXXXX.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **800.000**, em 22/6/2015.-

Porto Alegre, 26 de junho de 2015.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): _____.-

EMOLUMENTOS - R\$XXX. Selo de Fiscalização XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.-

Publicidade no Exterior

- Em países das Américas a criatividade é fantástica.
- Veja como se dá a publicidade em um imóvel com litígio.



Vigência da Lei 13.097/15

Art. 61. Os registros e averbações relativos a atos jurídicos anteriores a esta Lei, devem ser ajustados aos seus termos em **até 2 (dois) anos**, contados do início de sua vigência.

Início da Vigência: 19 de fevereiro de 2015

(Art. 168, II da Lei 13.097/15)

Vigência Plena: 20 de fevereiro de 2017

Efeitos da Lei n. 13.097/2015 a partir de 20/2/2017

A **matrícula imobiliária**, passou a ser o documento básico de referência para a comprovação da situação jurídica em que se encontra o imóvel.

- **Simplificação** da documentação exigível à lavratura dos atos notariais.
- **Dispensa legal** das certidões de feitos ajuizados.
- **Fortalecimento** do crédito imobiliário.

Solução para Todos

- **Adquirente do imóvel:** a *cautela* necessária será a verificação do conteúdo da matrícula onde poderá contar com o princípio da *fé pública registral*, assim como na Espanha e em outros países da Europa continental.
- **Credor:** a *diligência* necessária será levar para a matrícula os créditos existentes, para publicizá-los, através de averbações e/ou registros.

Certidão de Feitos Ajuizados

Lei 13.097/15 - Art. 59. A Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com as seguintes alterações: (Vigência)

Art. 1º [...]

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do **pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos**, as **certidões fiscais** e as **certidões de propriedade e de ônus reais**, ficando dispensada sua transcrição.

Art. 59

- A Lei n. 13.097/2015 retirou a obrigatoriedade de constar no ato notarial as certidões de feitos ajuizados.
- A plena vigência da Lei garante a segurança jurídica dos atos registrados na matrícula quanto a ações ajuizadas.
- Porém, é **salutar** retirar as certidões de feitos ajuizados quando o transmitente é empresa, tendo em vista a **exceção legal** disposta no art. 54, § único da Lei n. 13.097/2015 (**Falência de Empresa**)

Lei 13.105/2015

Novo CPC

- Diversas foram as alterações introduzidas no Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015).
- Apresento alguns **temas com impacto nas áreas registral e notarial**.

Contagem de Prazo

A contagem dos prazos processuais no Novo Código de Processo Civil sofreu grandes alterações em relação a antiga norma.

O artigo 219 determina que nos prazos fixados em dias serão contabilizados apenas os dias úteis, excluindo-se desta forma os finais de semana e os feriados.

Em razão da aplicação subsidiária do CPC às práticas do Registro de Imóveis (art. 15 do CPC), é possível avançar a reflexão sobre a repercussão nas atividades desenvolvidas, constatando ser aplicável aos procedimentos do serviço registral.

Estes são **procedimentos administrativos**, diferindo-se dos atos de registro praticados pelo fluxo geral disposto no artigo 182 e seguintes da LRP.

Procedimentos Administrativos no RI

- retificações administrativas de registros (arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73)
- usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei nº 6.015/73)
- procedimento de dúvida (art. 198 da Lei nº 6.015/73)
- registro de loteamento (art. 167, I, nº 19, da Lei nº 6.015/73)
- instituição de bem de família (art. 260 e seguintes da Lei nº 6.015/73)
- intimação para consolidação de propriedade na garantia de alienação fiduciária (Lei nº 9.514/97).

Competência

Art. 53. É competente o foro:

III - do lugar:

f) da sede da serventia notarial ou de registro, para a ação de reparação de dano por ato praticado em razão do ofício;

- **Ex.1: Procuração pública com assinatura falsificada. A competência para a ação será a comarca da sede do Tabelionato em que foi lavrada a procuração e não a comarca em que foi utilizado o instrumento de mandato.**
- **Ex.2: Registro de Imóveis procede ao registro de título referente a imóvel pertencente a outra circunscrição.**

Capacidade Processual

Art. 73. O cônjuge necessitará do consentimento do outro para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 1º Ambos os cônjuges serão necessariamente citados para a ação:

I - que verse sobre direito real imobiliário, salvo quando casados sob o regime de separação absoluta de bens;

- **Adequação do CPC as regras de regimes de bens dispostas no Código Civil de 2002 (Art. 1.647, I).**

Hipoteca Judiciária

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

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

demonstração de urgência.

- **NOVA ESPECIFICAÇÃO DE TÍTULO A SER APRESENTADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.**
- § 4º A hipoteca judiciária, uma vez constituída, implicará, para o credor hipotecário, o direito de preferência, quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro.
- **PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E PRINCÍPIO DA PRIORIDADE E PREFERÊNCIA.**
- **É possível o registro de hipoteca judiciária de decisão interlocutória?**

Protesto de Título Executivo Judicial

- Art. 517. A decisão judicial transitada em julgado poderá ser levada a protesto, nos termos da lei, depois de transcorrido o prazo para pagamento voluntário previsto no art. 523 (15 dias).
- **O legislador apresentou um procedimento mais célere para execução de dívidas oriundas das sentenças dispostas no art. 515, I:**

“as decisões proferidas no processo civil que reconheçam a exigibilidade de obrigação de pagar quantia, de fazer, de não fazer ou de entregar coisa;”

Constituição de Renda

Art. 533. Quando a indenização por ato ilícito incluir prestação de alimentos, caberá ao executado, a requerimento do exequente, **constituir capital cuja renda assegure o pagamento do valor mensal da pensão.**

§ 1º O capital a que se refere o caput, **representado por imóveis ou por direitos reais sobre imóveis suscetíveis de alienação**, títulos da dívida pública ou aplicações financeiras em banco oficial, **será INALIENÁVEL E IMPENHORÁVEL enquanto durar a obrigação do executado**, além de constituir-se em patrimônio de afetação.

- A constituição de renda não é novidade na Lei nº 6.015/73.
- Sua formalização depende de Escritura Pública, Art. 807, Código Civil.
- Não é uma garantia real, pois dependeria de hipoteca devidamente registrada, o que é uma alternativa para o credor ter garantido o seu crédito.
- Porém, de acordo com o §1º do Art. 533 do CPC, para a publicidade e segurança jurídica, procede-se a averbação na matrícula do imóvel que se torna **INALIENÁVEL E IMPENHORÁVEL** enquanto durar a obrigação do executado.

Penhor Legal

Art. 703. Tomado o penhor legal nos casos previstos em lei, requererá o credor, ato contínuo, a homologação. [...]

§ 2º A **homologação do penhor legal** poderá ser promovida pela **via extrajudicial** mediante requerimento, que conterá os requisitos previstos no § 1º deste artigo, do credor a **notário de sua livre escolha.**

Do Título Executivo Extrajudicial

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

- **INSTRUMENTO EFICAZ PARA A COBRANÇA DAS DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO.**

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

XI - a certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais

despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei;

- **INSTRUMENTO PARA O TABELIÃO OU REGISTRADOR COBRAR OS EMOLUMENTOS NÃO PAGOS, MEDIANTE PROTESTO E POSTERIOR EXECUÇÃO.**

Patrimônio de Afetação

- A nova Lei processual prestigiou o importante instrumento de garantia dos adquirentes de unidades imobiliárias sob regime de incorporação, reforçando o caráter IMPENHORÁVEL dos créditos protegidos pelo Patrimônio de Afetação, como bem explicitado por Melhim Chalhub no artigo “*Novo CPC poderia reforçar segurança da afetação patrimonial*” (Boletim Jurídico da AGADIE – Porto Alegre-RS, Edição Julho, Agosto e Setembro de 2016 – Ano XXIV, nº 148).

Art. 833. São impenhoráveis:

[...]

XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra.

Vejam a importância do Patrimônio de Afetação nos negócios imobiliários.

Alteração de Regime de Bens

- No âmbito do direito de família ocorreram inovações na alteração de regime de bens, oportunizadas pelo artigo 1.639 do Código Civil.
- Esta alteração ganhou procedimento específico, disposto no artigo 734, com as características de jurisdição voluntária.
- Os efeitos que vão além da relação *inter partes* dos cônjuges, tendo em vista os reflexos patrimoniais que poderão atingir terceiros.

5. Regularização Fundiária Urbana e Rural

Projeto de Lei de Conversão nº 12/17

Regularização Fundiária:

Reflexões sobre as Inovações Legislativas

- Esta breve exposição pretende refletir sobre a **Regularização Fundiária que esteve na agenda do Parlamento Brasileiro**, decorrente da publicação da **Medida Provisória (MP) nº 759**, de 22.12.2016.
- **ATENÇÃO TOTAL: o Projeto de Lei de Conversão (PLC) nº 12/17 foi aprovado no Senado em 31.05.17. Aguarda SANÇÃO!!**

Importa mencionar que o PLC nº 12/17 **também altera outras legislações**, como a **Lei nº 6.015/73 (art. 216-A)** e a **Lei nº 9.514/97**, assuntos que NÃO constaram da MPV nº 759/16.

Por exemplo, o art. 216-A da Lei nº 6.015/73 possivelmente será corrigido **readeguando a presunção decorrente do silêncio**, agora presumindo a concordância, o que será benéfico para as regularizações. Também trata sobre novos títulos averbáveis.

Sobre a Lei nº 9.514/97, haverá a alteração de diversos dispositivos, ficando regido com maior precisão o valor do imóvel para fins de leilão, o procedimento de intimação (com hora certa) e outras questões relacionadas com

os empreendimentos PMCMV e FAR etc.

CRÍTICAS à MP nº 759/16

Textos adaptados da publicação feita por Rosane Tierno, no grupo ibdu@yahoogrupos.com.br, intitulado “Câmara pode retomar na quarta debate da MP da regularização”

1. Exigências urbanísticas são relegadas em favor de aspectos de mercado.
2. Permissão para que os assentamentos urbanos sejam regularizados sem intervenções urbanísticas e infraestrutura.
3. CONTRADIÇÃO COM OS COMPROMISSOS ASSUMIDOS COM A ONU “Os processos desencadeados pela MP 759 não contribuem para a efetiva implementação da Nova Agenda Urbana de forma a tornar as cidades e os assentamentos humanos mais inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. A Nova Agenda foi recém definida pelas Nações Unidas na conferência Habitat III e do qual o Brasil foi um dos signatários”.

BENEFÍCIOS da MP nº 759/16

Texto adaptado da publicação feita por Rosane Tierno, no grupo ibdu@yahoogrupos.com.br, intitulado “Câmara pode retomar na quarta debate da MP da regularização”

Segundo o governo, a regularização fundiária urbana contribuirá para “o aumento do patrimônio imobiliário do País”, por representar a inserção de capital na economia, à medida que agrega valor aos imóveis regularizados, permite ao Poder Público cobrar impostos (IPTU, ITR E ITBI) e facilita aos proprietários a obtenção de créditos, dando seus imóveis como garantia.

Pergunto: O que fazer com o que está consolidado? Trazer para o mundo jurídico formal é o melhor caminho, SMJ.

Conceito de REURB

- De acordo com o artigo 8º (PL 12/2017, Art. 9) , a medida provisória instituiu normas gerais e procedimentos aplicáveis, no território nacional, à Regularização Fundiária Urbana - Reurb, a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais.
- Como se vê, a medida provisória modificou os conceitos de regularização fundiária urbana, ao alterar o campo de atuação de “assentamento irregular” para **núcleo urbano informal**, o qual tem um maior alcance.

Institutos aplicáveis na REURB

- **O PL 12/2017, art. 15:**
 - I. legitimação fundiária e a legitimação de posse
 - II. a usucapião
 - III. a desapropriação em favor dos possuidores
 - IV. a arrecadação de bem vago
 - V. o consórcio imobiliário
 - VI. a desapropriação por interesse social
 - VII. o direito de preempção
 - VIII. a transferência do direito de construir
 - IX. a requisição, em caso de perigo público iminente
 - X. a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766.
 - XI. a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor
 - XII. a concessão de uso especial para fins de moradia;
 - XIII. a concessão de direito real de uso;
 - XIV. a doação;

XV. a compra e venda.

PL 12/2017

Novos institutos:

- Estremação, Art. 45
- Aquisição pelo Justo Título, Art. 52, §2º
- Direito Real de Laje, Art. 55
- Condomínio de Lotes, Art. 58
- Condomínio Urbano Simples, Art. 61

MUITO OBRIGADO!!!

João Pedro Lamana Paiva
WWW.LAMANAPAIVA.COM.BR