

**XXIV ENCONTRO NACIONAL DO
CONPEDI - UFS**

JUSTIÇA MEDIÁTICA E PREVENTIVA

ADRIANA SILVA MAILLART

JAMILE BERGAMASCHINE MATA DIZ

MAURO JOSÉ GAGLIETTI

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – Conpedi

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UFRN

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. José Alcebíades de Oliveira Junior - UFRGS

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR

Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes - IDP

Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC

Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Conselho Fiscal

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG /PUC PR

Prof. Dr. Roberto Correia da Silva Gomes Caldas - PUC SP

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches - UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS (suplente)

Prof. Dr. Paulo Roberto Lyrio Pimenta - UFBA (suplente)

Representante Discente - Mestrando Caio Augusto Souza Lara - UFMG (titular)

Secretarias

Diretor de Informática - Prof. Dr. Aires José Rover – UFSC

Diretor de Relações com a Graduação - Prof. Dr. Alexandre Walmott Borgs – UFU

Diretor de Relações Internacionais - Prof. Dr. Antonio Carlos Diniz Murta - FUMEC

Diretora de Apoio Institucional - Profa. Dra. Clerilei Aparecida Bier - UDESC

Diretor de Educação Jurídica - Prof. Dr. Eid Badr - UEA / ESBAM / OAB-AM

Diretoras de Eventos - Profa. Dra. Valesca Raizer Borges Moschen – UFES e Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - UNICURITIBA

Diretor de Apoio Interinstitucional - Prof. Dr. Vladimir Oliveira da Silveira – UNINOVE

J961

Justiça mediática e preventiva [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UFS;
Coordenadores: Adriana Silva Maillart, Jamile Bergamaschine Mata Diz, Mauro José Gaglietti – Florianópolis: CONPEDI, 2015.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-060-2

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: DIREITO, CONSTITUIÇÃO E CIDADANIA: contribuições para os objetivos de desenvolvimento do Milênio

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Encontros. 2. Mídia. I. Encontro Nacional do CONPEDI/UFS (24. : 2015 : Aracaju, SE).

CDU: 34



XXIV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI - UFS

JUSTIÇA MEDIÁTICA E PREVENTIVA

Apresentação

APRESENTAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos este livro produto dos dezenove trabalhos apresentados no GT de Justiça Mediática e Preventiva na 24ª edição do CONPEDI em Aracajú (Sergipe) em junho de 2015. O tema deste GT ganhou relevância e, já há algum tempo, sentia-se a necessidade de um ambiente próprio para a discussão dos meios adequados de resolução de controvérsias, tendo em vista, principalmente, o aumento do número e a qualidade dos artigos apresentados nesta área. Assim, por iniciativa dos coordenadores dos GTs de Acesso à Justiça e da Diretoria do Conselho Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Direito entendeu-se relevante a criação de um GT específico para tratar das formas consensuais de solução de conflitos.

A criação deste novo GT coaduna com um momento importante pela qual passam as ADRs no Brasil, principalmente, com a aprovação da Lei n.º. 13.129/2015, que amplia a aplicação da arbitragem; da sanção do Novo Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/2015), que traz capítulo específico sobre a mediação e conciliação e diretrizes para as audiências conciliatórias e mediáticas; e também da tão aguardada promulgação da Lei Brasileira de Mediação (Lei n.º. 13.140, de 26 de junho de 2015).

Desta maneira, o Conpedi, atento às transformações no âmbito jurídico e social, vem, uma vez mais, responder aos anseios e às demandas da sociedade acadêmica, criando um veículo para tratar das discussões oriundas dos cursos de pós-graduação e pesquisas em Direito. Isto reflete, sem dúvida, na importância essencial do Conpedi como instrumento de encontro, discussão, reflexão e divulgação dos trabalhos realizados em cenário nacional e internacional.

Assinala-se, assim, que ficamos muito felizes com a incumbência de coordenarmos a primeira edição deste GT voltado à Justiça Mediática e Preventiva. Ao todo, como ressaltado anteriormente, foram 19 trabalhos apresentados, destacando-se que todos os autores e autoras marcaram, significativamente, presença. O debate foi conduzido de modo a facilitar a comunicação, o diálogo e o entendimento entre as pessoas interessadas, todos com grande envolvimento pessoal, profissional e afetivo com os temas abordados e revelam o estágio das pesquisas no que se refere à cultura da autocomposição dos conflitos emergentes na sociedade brasileira, enfatizando-se, nesse caso, os aspectos associados ao litígio na esfera do

Poder Judiciário, e fora, na intervenção junto aos conflitos de interesse cujas partes ao procurarem os núcleos de prática jurídica e as câmaras arbitrais (Lei 9.307/96) tendem a acessar à justiça de um modo mais abrangente e eficiente.

A temática em tela encontra-se em voga em virtude do papel que passa a exercer a mediação na conjectura do Código de Processo Civil (CPC) que vigorará no Brasil a partir de março do próximo ano na medida em que está em harmonia com o Preâmbulo da Constituição Federal de 1988. Nesse contexto, a institucionalização da mediação no Brasil torna-se extremamente relevante, sobretudo, por abordar extrajudicialmente e judicialmente - os conflitos associados à parentalidade e à conjugalidade no âmbito das famílias brasileiras. Assim, salientam-se os tópicos presentes no novo Código de Processo Civil e na Lei da Mediação aprovados recentemente para refletir acerca da necessidade da preparação cultural do conjunto da sociedade, das famílias e dos profissionais do Direito.

Nessa senda, percebe-se que há um incentivo ao diálogo e ao entendimento, voltando-se, assim, para a busca de um acordo. Provavelmente, a instalação da mediação por via institucional, estatal, e, sobretudo, o seu entendimento e a sua implementação poderá colaborar com a alteração da cultura do litígio expresso, em grande medida, pela judicialização de todas as controvérsias que ocorrem no âmbito social, e, ao mesmo tempo, poderá reduzir a quantidade de processos, que se arrasta junto ao Poder Judiciário há muitos anos. Ao mesmo tempo, nota-se a preocupação segundo a qual é necessário pensar para além da legislação, sobretudo, em relação à singularidade dos operadores do Direito no Brasil. Assinala-se, nesses termos, que o direito que vigora no País possui entre as suas fontes os princípios gerais que também interferem na criação da lei e, principalmente, na sua efetivação (ou não efetivação) ao concretizar materialmente o direito entendido aqui como o acesso à justiça enquanto direito fundamental dos direitos fundamentais.

Pode-se afirmar que, se inicialmente o movimento de acesso à justiça buscava endereçar conflitos que ficavam sem solução em razão da falta de instrumentos processuais efetivos, voltando-se inicialmente a reduzir a denominada litigiosidade contida. Hoje, atenta-se para o fato de a processualística voltar-se a resolver disputas de forma mais eficiente e eficaz - afastando-se muitas vezes de fórmulas exclusivamente jurídicas e incorporando métodos transdisciplinares a fim de atender não apenas aqueles interesses juridicamente tutelados, mas também outros que possam auxiliar na sua função de pacificação social diante da percepção segundo a qual todo o conflito se diferencia do litígio à razão de ser multidisciplinar, ao passo que o litígio é um aspecto do conflito, aquele que se associa direta e indiretamente à dimensão jurídica. Toda a sentença é uma boa resposta ao litígio, mas não resolve o conflito em sua amplitude.

Além disso, percebe-se que por meio da incorporação desses diversos procedimentos ao sistema processual o operador do direito tende a preocupar-se, também, com a litigiosidade remanescente aquela que, em regra, persiste entre as partes após o término de um processo heterocompositivo à medida que amplia-se a existência de conflitos de interesses que não foram tratados no processo judicial - seja por não se tratar de matéria juridicamente tutelada, seja por não se ter aventado certa matéria juridicamente tutelada perante o Estado. Soma-se a tal atitude, outra, a atentar para o princípio do empoderamento, em sintonia fina com um modelo preventivo de conflitos na medida em que capacita as partes a melhor comporem seus conflitos educando-as com técnicas de negociação e mediação. Além desses dois aspectos, pode-se voltar mediante o emprego desse instrumento de pacificação social para que haja uma maior humanização do conflito. Em outros termos: concebe-se o princípio da validação ou o princípio do reconhecimento recíproco de sentimentos, sobretudo, à medida que esse novo paradigma de ordenamento jurídico se desenvolve, nota-se a necessidade da adequação do exercício profissional de magistrados para que estes assumam cada vez mais uma função de gestão de processos de resolução de disputas. Naturalmente, a mudança de paradigma decorrente dessa nova sistemática processual atinge, além de magistrados, todos os operadores do direito, já que, quando exercendo suas atividades profissionais nesses processos, que, em regra são menos adversarial e mais propenso à utilização criativa dos instrumentos jurídicos existentes no ordenamento jurídico para uma atuação cooperativa enfocada na solução de controvérsias de maneira mais eficiente. Desse modo, criou-se a necessidade de um operador do direito que aborde questões como um solucionador de problemas ou um pacificador a pergunta a ser feita deixou de ser "quem devo acionar" e passou a ser "como devo abordar essa questão para que os interesses que defendo sejam atingidos de modo mais eficiente".

Assim, as perspectivas metodológicas do processo de mediação refletem uma crescente tendência de se observar o operador do direito como um pacificador mesmo em processos heterocompositivos, pois começa a existir a preocupação com o meio mais eficiente de compor certa disputa na medida em que esta escolha passa a refletir a própria efetividade do profissional. A composição de conflitos "sob os auspícios do Estado", de um lado, impõe um ônus adicional ao magistrado que deverá acompanhar e fiscalizar seus auxiliares (conciliadores autocompositivos, mediadores e árbitros no âmbito da Lei 9.307/1996), ainda que somente quando requisitado como no exemplo da demanda anulatória de arbitragem. Por outro lado, a adequada sistematização desses mecanismos e o seu estímulo para que as partes os utilizem é marcante tendência do direito processual, na medida em que vai ganhando corpo a consciência de que, se o que importa é pacificar, torna-se irrelevante que a pacificação venha por obra do Estado ou por outros meios, desde que eficientes.

A arbitragem, neste sentido, funciona como um instrumento alternativo para solucionar as controvérsias que privilegia a autonomia das partes para determinar o alcance das medidas compositivas e a lei aplicável para alcançar tal solução. No âmbito interno, embora a Lei n. 9.307/96 não inaugure a arbitragem no plano jurídico nacional, foi responsável por imprimir uma feição mais moderna além de promover a sistematização do tema e, por isso, compreender as influências sob as quais se encontravam a jurisprudência brasileira em relação à arbitragem no momento de sua elaboração permite conhecer os mecanismos que proporcionaram o desenvolver de sua aplicação no país. No âmbito internacional, pode-se perceber a influência das Convenções de Direito Internacional em matéria de arbitragem na elaboração da lei nacional. Ainda que antes da incorporação de alguns instrumentos normativos ao âmbito interno, certas garantias eram necessárias para que o país pudesse apresentar uma maior confiabilidade a nível internacional no que concernia a proteção jurídica das questões arbitrais.

Agora, um dos pilares da arbitragem se refere à questão da segurança jurídica que deve ser analisada também sob a perspectiva da aplicação e interpretação posterior do reconhecimento e admissibilidade dos efeitos da sentença arbitral sobre as relações jurídicas. Ainda que haja uma regulação específica atinente à utilização do mecanismo arbitral, este só ganha força na medida em que as autoridades judiciais se inclinam pela devida observância da vontade das partes em se submeter a esta forma de solução de controvérsias, e logram admitir que no âmbito da esfera privada podem os particulares pactuar da forma que melhor lhes convier, observados os limites dispostos pelo próprio sistema. A adoção de uma lei segundo os mais avançados parâmetros internacionais não tem o condão de fornecer a segurança jurídica necessária se as instituições brasileiras, especialmente o Judiciário, não conseguirem compreender a importância do instituto para a concretização inclusive do direito fundamental de acesso à justiça.

O Novo Código de Processo Civil confirma a arbitragem como um instrumento jurisdicional autônomo e reconhece a importância do mesmo, pondo fim à eterna e estéril discussão sobre legitimidade, validade, legalidade e aplicação da sentença arbitral. Além disso, inova ao estabelecer a possibilidade de integração entre juízo arbitral e juízo estatal para cumprimento de medidas liminares, cautelares e antecipações de tutelas, bem como para condução e oitiva de testemunha renitente, dando plena eficácia ao art. 22 da Lei de arbitragem. Outro ponto digno de nota é que preserva uma das características básicas da arbitragem que é justamente o sigilo, já que a confidencialidade é essencial para a manutenção de certos negócios ou a formulação de estratégias empresariais e o desenvolvimento de novos produtos.

A mediação, a ser nesse momento discutida, constitui uma prática jurídica que pode contribuir com a construção da autonomia. Sendo assim, a obra em foco sugere a você leitor /leitora que atente para esse mecanismo não-adversarial de encaminhamento de conflitos enquanto prática pedagógica de construção da autonomia e de construção do Direito emancipatório. Em outras palavras, a mediação transformadora é, na verdade, uma forma de ecologia política de resolução dos conflitos sociais e jurídicos. Forma particular na qual o intuito de satisfação do desejo substitui a aplicação coercitiva e terceirizada de uma sanção legal. A mediação é uma forma alternativa ao processo judicial (com o outro) de resolução de conflitos e litígios, sem que exista a preocupação de dividir a justiça ou de ajustar o acordo às disposições do direito positivo.

Por fim, quer-se que essa obra possa contribuir com os esforços dos juristas que há décadas clamam pela mediação emancipatória que ao se transmutar de um mero procedimento de resolução de conflitos para se converter em um verdadeiro instrumento de exercício da cidadania, na medida em que possibilita a criação de um direito inclusivo, rompendo com o normativismo jurídico estatal, possibilitando - concretamente - o surgimento de um direito plural, capaz de absorver as expectativas de uma maior variedade de sujeitos sociais, em especial aqueles oriundos de segmentos mais marginalizados da sociedade. Assim, a mediação transformadora assinada por Luis Alberto Warat se coaduna perfeitamente com as perspectivas de uma nova política judiciária que deve estar comprometida com a democratização do direito e da sociedade.

Pode então o direito transformar a sociedade? Os autores/autoras dos textos desse livro pensam e agem de forma otimista a tal assertiva na medida em que além de guiar as coletividades na defesa daquilo que foi ao menos formalmente conquistado, o debate jurídico, enquanto manifestação do político, possibilita a ampliação do campo de luta pela afirmação de identidades sejam elas individuais ou coletivas e a conquista do reconhecimento e legitimação da pluralidade, em um verdadeiro exercício de emancipação da cidadania e democratização da sociedade. Diante de tal perspectiva, um livro pode transformar pessoas e estas o mundo.....

Nesse caso, nos resta a desejar a você que está nos acompanhando até aqui, que seja feliz, na medida do possível e faça uma adorável viagem mental entre as linhas dos trabalhos que se encontram nas próximas páginas!

Até breve,

Profa. Dra. Adriana Silva Maillart (Uninove)

Prof. Dr. Mauro Gaglietti (URI, FAI, IMED)

Prof. Dra. Jamile Bergamaschine Mata Diz (UIT e UFMG)

Organizadores da obra

O QUE É ISTO ? EXTRAJUDICIALIZAÇÃO? A TRANSFERÊNCIA DE PROCEDIMENTOS PROCESSUAIS CIVIS PARA A ATRIBUIÇÃO DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS COMO MEIO ALTERNATIVO À TUTELA JURISDICIONAL

WHAT IS THIS - EXTRAJUDICIALIZATION? TRANSFER RITES CIVIL PROCEDURE FOR THE ASSIGNMENT OF REGISTRY EXTRAJUDICIAL AS ALTERNATE MEANS TO JUDICIAL PROTECTION

Ricardo Augusto Herzl

Resumo

O presente trabalho tem por objetivo constatar a tendência de extrajudicialização de procedimentos processuais civis, a partir das recentes alterações legislativas que transferem aos registradores e notários atribuições que eram, antes, típicas da atividade jurisdicional. A Lei 9.514/97 dispôs acerca da alienação fiduciária de bens imóveis, prevendo a possibilidade de execução administrativa das dívidas vencidas e não pagas, promovida pelo Registro de Imóveis respectivo. A Lei 11.441/07 relegou ao tabelião de notas a possibilidade de lavrar a escritura pública de inventário e partilha ou de divórcio extrajudicial, desde que as partes estejam de comum acordo, assistidas por ao menos um advogado e não estejam envolvidos interesses de incapazes. O art. 60 da Lei 11.977/2009, a dispor sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, já havia inovado ao prever uma hipótese muito específica de usucapião administrativa. Recentemente, o texto do novo Código de Processo Civil aprovado pelo Senado Federal ainda prevê a possibilidade (mais ampla) de reconhecimento extrajudicial da usucapião. A extrajudicialização é uma solução mais simples e eficiente ao cidadão se comparada ao processo judicial, constituindo-se em meio alternativo (e efetivo) à tutela jurisdicional.

Palavras-chave: Extrajudicialização, Alienação fiduciária de bem imóvel, Inventário e partilha extrajudicial, Separação e divórcio extrajudicial, Usucapião extrajudicial.

Abstract/Resumen/Résumé

This study aims to establish the trend of extrajudicialization civil procedural requirements, from recent legislative changes that transfer to registrars and notaries assignments that were rather typical of judicial activity. The Law 9.514/97 disposed about the conditional sale of real estate, with the possibility of administrative enforcement of arrears and unpaid, promoted by respective Real Estate Registry. The Law 11.441/07 relegated to the notary notes the possibility of drawing up the deed of inventory and sharing or extrajudicial divorce, provided that the parties are in agreement, and by at least one lawyer and are not involved interests of incapable. The art. 60 of Law 11.977/09, available on the program My House, My Life - PMCMV, had innovated by providing a very specific hypothesis administrative usucaption. Recently, the text of the new Civil Procedure Code approved by the Senate

provides for the possibility (broader) of adverse possession of extrajudicial usucaption. The extrajudicialization is a simple and efficient solution to the citizen compared to the judicial process, constituting an alternative means (and effective) to judicial protection.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Extrajudicialization, Liens on property, Extrajudicial inventory and partition, Extrajudicial separation and divorce, Extrajudicial usucaption.

INTRODUÇÃO

Vivemos um momento histórico. Os serviços oferecidos pelas serventias extrajudiciais – serviços públicos delegados à prestação por um particular, profissional do direito – são prestados cada vez com maior presteza, rapidez e transparência.

O aumento do grau de profissionalismo no desempenho da atividade notarial e registral decorre de diversos fatores endógenos e exógenos, como a superfiscalização e regulamentação pelo Conselho Nacional de Justiça para além das Corregedorias dos Tribunais Estaduais, por meio da seleção meritocrática de tabeliães e registradores após a aprovação em um concorrido concurso de provas e títulos, e diante da modernização, organização e informatização da estrutura dos serviços prestados.

Em meio a um ambiente democrático de austeridade e de reconhecimento da importância do papel dos serviços notariais e registrais de promover maior segurança jurídica às relações travadas entre os particulares, recentes alterações legislativas vêm transferindo paulatinamente procedimentos processuais civis para a atribuição das serventias extrajudiciais.

Em nome da garantia fundamental à razoável duração do processo¹, conforme determina a inteligência da redação do inciso LXXV do art. 5º da Constituição Cidadã, todos ganham: de um lado reduz-se a pilha de processos do Poder Judiciário e, ao mesmo tempo, o cidadão passa a dispor de procedimentos mais simples, baratos e rápidos oferecidos pelas serventias extrajudiciais.

Assim, a pesquisa se justifica pela importância e atualidade do tema, de modo a buscar desvendar as peculiaridades de procedimentos processuais civis transferidos às serventias extrajudiciais por intermédio do Legislador – o que doravante denominaremos de *extrajudicialização*.

Por ora, pretendemos centralizar nossos estudos acerca das peculiaridades de 4 (quatro) institutos que seguem a referida tendência: a execução administrativa da alienação

¹ O conceito de *processo* modernamente ganha contornos de *procedimento em contraditório*, exatamente para evidenciar a existência de um sistema de garantias fundamentais, aplicável tanto ao processo administrativo como ao judicial. Neste sentido, aduz Elio Fazzalari: [...] *Os processualistas têm sempre dificuldade, por causa da imponência do fenômeno (a trave no próprio olho...), de definir o “processo” (esquema da disciplina de sua competência) e permanecem ligados, ainda durante alguns decênios do século passado, ao velho e inadequado clichê pandetístico da “relação jurídica processual”.* [...] *Como repetido, o “processo” é um procedimento do qual participam (são habilitados a participar) aqueles em cuja esfera jurídica o ato final é destinado a desenvolver efeitos: em contraditório, e de modo que o autor do ato não possa obliterar as suas atividades.* [...] *Existe, em resumo, o “processo”, quando em uma ou mais fases do iter de formação de um ato é contemplada a participação não só – e, obviamente – do seu autor, mas também dos destinatários dos seus efeitos, em contraditório, de modo que eles possam desenvolver atividades que o autor do ato deve determinar, e cujos resultados ele pode desatender, mas não ignorar (In: FAZZALARI, Elio. **Instituições de Direito Processual Civil**. 8. ed. Trad. Elaine Nassif. Campinas: Bookseller, 2006, p. 109-128).*

fiduciária de bem imóvel, o inventário e partilha extrajudicial, o divórcio consensual extrajudicial e, por fim, a usucapião administrativa.

1 A EXECUÇÃO ADMINISTRATIVA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

A Lei 9.514/97 dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. A alienação fiduciária de bens móveis, por sua vez, está regulada entre os artigos 1.361 e 1368-B do Código Civil, e seu registro deve ser feito perante o Cartório de Títulos e Documentos (Lei 6.015/73, art. 129, item 5º).

Na alienação fiduciária em garantia *o devedor (o fiduciante) transfere a propriedade do seu bem ao credor (o fiduciário – geralmente uma instituição financeira), mas mantém a posse direta* (LOUREIRO, 2014, p. 560).

A propriedade fiduciária, portanto, é uma espécie de propriedade resolúvel, porquanto com a quitação do preço (ocorrência da cláusula resolutiva, o que geralmente ocorre com o pagamento de todas as parcelas ou a antecipação do saldo devedor) a propriedade do credor fiduciário transfere-se ao devedor fiduciante.

A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel constitui-se com o registro imobiliário do contrato junto à matrícula respectiva (Lei 6.015/73, art. 167, I, item 35).

O problema tem início quando o devedor fiduciante não paga sua prestação em dia. Uma vez vencida, o devedor fiduciante encontra-se em mora. Vale lembrar tratar-se de mora *ex re*, ou seja, pelo mero decurso do prazo, independentemente de notificação. Em outras palavras: todos os efeitos da mora, como juros, multa e correção monetária correm a partir do inadimplemento.

Nesta situação de inadimplência, a Lei 9.514/97 trouxe importante procedimento administrativo, previsto entre os artigos 26 e 32, de modo a transferir a execução judicial – o que ocorreria caso fosse utilizado o antigo sistema de garantias baseado em hipoteca – para o âmbito do registro de imóveis onde consta o registro da alienação fiduciária em garantia do bem imóvel.

O primeiro passo desta execução administrativa será a intimação do devedor fiduciante – após expresso requerimento do credor fiduciário dirigido ao Registrador de Imóveis pertinente – para pagar, em 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem, acrescidas de juros, multas, correção monetária, encargos contratuais, taxas condominiais, tributos e as despesas administrativas em razão da cobrança e da intimação (Lei

9.514/97, art. 26, § 1º), normalmente acompanhada de planilha demonstrativa. Perceba que o procedimento de execução administrativa não pode ser iniciado *ex officio*, sem requerimento do interessado.

Impende ressaltar que no contrato registrado pode ser que conste cláusula que defina um *período de carência*: trata-se de um período em que, mesmo inadimplente, o credor fiduciário está aceitando expressamente que não seja feita a referida intimação (Lei 9.514, art. 26, § 2º). Por exemplo, se o período contratual de carência for de 60 (sessenta) dias, durante todo este período correm os efeitos da mora (exatamente por se tratar de mora *ex re*), mas a intimação para o pagamento só poderá ser expedida após o término deste prazo.

Caso o devedor fiduciante esteja em lugar ignorado, incerto ou inacessível – como ocorre com aquele que se esconde por detrás das cortinas e não atende a campanha...–, o fato deverá ser certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial Registrador que, por sua vez, promoverá a intimação por edital publicado por 3 (três) dias em um dos jornais de maior circulação local. O prazo de 15 (quinze) dias para purgar a mora, neste caso, deve ser contado a partir da última publicação (Lei 9.514/97, art. 26, § 4º).

Pago o valor total pelo devedor fiduciante, o Oficial Registrador deve deduzir as despesas com a intimação e a publicação de editais (se for o caso) e repassar os valores ao credor fiduciário em até 3 (três) dias (Lei 9.514/97, art. 26, § 6º). Ainda, desde que haja anuência do credor fiduciário, o devedor fiduciante pode oferecer o imóvel como *dação em pagamento*. Neste caso, não haverá necessidade de leilão.

Faculta-se ao devedor efetivar o pagamento mediante dação, caso em que transmitirá ao credor seu direito eventual, consolidando-se a propriedade definitivamente no patrimônio deste, dispensada a realização futura do leilão do imóvel (Lei 9.514/97, art. 26, § 8º). A dação em pagamento enseja o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis, calculado sobre o valor do saldo devedor e demais encargos, ou o valor venal do imóvel. (RODRIGUES, 2014, p. 191)

Todavia, se o devedor fiduciante não pagar o débito em 15 (quinze) dias, o Oficial Registrador deverá promover averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, após o pagamento dos impostos de transmissão *inter vivos* (ITBI). E, em até 30 (trinta) dias após a referida averbação, o credor fiduciário deverá prosseguir com a próxima fase da execução administrativa: promover o leilão do bem imóvel (Lei 9.514/97, art. 27).

Em um primeiro leilão, o imóvel será vendido desde que pago, no mínimo, o valor da avaliação do imóvel, resultante do valor atualizado descrito no contrato de financiamento imobiliário (Lei 9.514/97, art. 27, § 1º, c/c art. 24, VI).

Não atingido o valor mínimo de avaliação contratual, o imóvel será ofertado em um segundo leilão, sendo aceito o maior lance desde que o valor seja capaz de quitar a dívida do imóvel, somada às despesas de intimação, cobrança e despesas com o leilão, mais cotas de seguro, despesas condominiais e tributos.

Tanto no primeiro quanto no segundo leilão, caso reste ainda algum valor resultante da alienação – incluindo-se o valor de eventuais benfeitorias que tenham valorizado o imóvel –, após deduzida a dívida e as demais despesas legais, o credor fiduciário deverá depositá-lo ao devedor fiduciante em até 5 (cinco) dias.

No caso do devedor em local incerto e não sabido, o ideal é que tal resíduo seja depositado em uma conta-poupança a fim de preservar seus rendimentos. Entendemos que o *prazo prescricional* para o devedor fiduciante ingressar com ação de cobrança de tais valores (dívidas líquidas) é de 5 (cinco) anos (Código Civil, art. 206, § 5º, I), porquanto mais específico e benéfico que os 3 (três) anos previstos para as ações de ressarcimento de enriquecimento sem causa ou indenizações em geral (Código Civil, art. 206, § 3º, IV e V).

Caso, ainda assim, não haja interessado algum no imóvel pelas condições mínimas de aquisição, não restará outra solução a não ser considerar extinta a dívida e livrar o credor – que já teve a propriedade consolidada em seu nome – da obrigação de proceder a outros leilões. Trata-se, portanto, de uma espécie de *adjudicação*, razão por que o credor fiduciário deverá dar quitação da dívida imobiliária, para todos os efeitos (Lei 9.514/97, art. 27, §§ 5º e 6º). Poderá o credor fiduciante, quando melhor entender, alienar em outra oportunidade o imóvel despendo-se de maiores formalidades.

Eventuais dívidas condominiais e tributos em atraso que recaiam sobre o imóvel, por se tratarem de obrigação *propter rem*, não podem ser oponíveis pelo credor fiduciário contra o condomínio ou ao fisco. Neste caso, as dívidas deverão ser adimplidas e restará ao credor fiduciário promover ação regressiva contra o devedor fiduciante com fundamento no § 8º do art. 27 da Lei 9.514/97.

Se o imóvel estiver alugado, a denúncia ao locatário ensejará a desocupação em 30 (trinta) dias, via de regra, sob pena do manejo de *ação de despejo*, na forma prevista pela lei de locações (Lei 8.245/91, art. 74, alterado pela Lei 12.112/09). Nada impede, todavia, que o credor fiduciário, após a adjudicação, aceite a manutenção ou renove o contrato de locação.

Se o imóvel estiver ocupado indevidamente pelo devedor, ao adquirente do bem imóvel caberá ingressar com *ação de reintegração de posse* para assumir a posse direta do imóvel, com pedido liminar para desocupação em 60 (sessenta) dias, na forma do art. 30 da Lei 9.514/97.

Por fim, ainda é possível a sub-rogação (pagamento da dívida por fiador ou terceiro interessado), bem como a cessão do crédito pelo credor fiduciário a implicar na transferência de todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

2 O INVENTÁRIO E A PARTILHA EXTRAJUDICIAL

A Lei 11.441/2007, publicada em 05.01.2007, somada à Lei 11.965/09, publicada em 06.07.2009, ambas em vigor na data da publicação, alteraram a redação dos arts. 982, 983 e 1.031 do Código de Processo Civil de 1973.

Art. 982. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.

Parágrafo único. O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

§ 1º. O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

§ 2º. A escritura e demais atos notariais serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.

Assim, relegou-se ao tabelião a possibilidade de lavrar *escritura pública contendo inventário e partilha*, servindo como título hábil para o registro imobiliário, sem a necessidade de prévia homologação judicial. Exige-se que não estejam envolvidos interesses de incapazes e desde que todos os interessados estejam de comum acordo e representados por um ou mais advogados.

O objetivo do inventário e partilha é o de individualizar o direito de domínio, atribuindo a cada herdeiro o quinhão a que lhe cabe. Por isso, em caso de herdeiro único, *não há partilha mas sim adjudicação de todos os bens deixados pelo autor da herança a este sucessor* (LOUREIRO, 2014, p. 737). Neste caso, desde que o herdeiro não seja incapaz e desde que assistido por advogado, entendemos que nada impede que a adjudicação seja feita em forma de escritura pública para fins de gerar efeitos perante o registro imobiliário. Afinal, se pode para mais de um herdeiro, desde que em comum acordo, por que obrigar o herdeiro único a ingressar em juízo? Seria, no mínimo, um contrassenso.

Neste sentido, a Resolução 35 do Conselho Nacional de Justiça, *in verbis*:

Art. 26. Havendo um só herdeiro, maior e capaz, com direito à totalidade da herança, não haverá partilha, lavrando-se a escritura de inventário e de adjudicação dos bens.

A Resolução 35 do Conselho Nacional de Justiça, de 24 de abril de 2007 – que trata tanto do inventário e partilha quando da separação ou divórcio consensual no âmbito extraprocessual – regulamentou a miúdo diversos outros pontos que merecem ser aqui explorados.

Primeiro ponto a ser destacado é que a escritura pública será custeada por emolumentos. No caso do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, por exemplo, a Portaria 3.605/CGJ/2014 determina que o inventário sem conteúdo financeiro custará R\$ 102,71, sendo R\$ 78,15 de emolumentos e R\$ 24,61 de taxa judiciária. Caso haja conteúdo financeiro (regra geral), existem valores específicos de acordo com o valor inventariado, desde que excluída a meação. Por exemplo, se o total dos bens a ser partilhado importar em R\$ 500 mil, a escritura custará R\$ 2.597,48, sendo R\$ 1.564,04 de emolumentos e R\$ 1.033,44 a título de taxa judiciária.

Por outro lado, a Lei 11.965/09 acrescentou o § 2º ao art. 982 do Código de Processo Civil de 1973 para garantir a gratuidade aos que se declararem pobres. Neste sentido, o art. 7º da Resolução 35 do CNJ aduz que *basta a simples declaração dos interessados de que não possuem condições de arcar com os emolumentos, ainda que as partes estejam assistidas por advogado constituído.*

Neste ponto, duas questões ganham relevância: primeiro, sempre existirá uma *compensação financeira* à serventia extrajudicial pela prestação de serviços gratuitos, o que normalmente acaba sendo disciplinado por lei estadual e costuma derivar de um fundo especialmente criado para esta finalidade, a partir de um percentual pago por todos os notários e registradores (os que mais recebem mantêm os que nada recebem); segundo, e se a parte não tem sequer como constituir advogado? Bom, surge aí o relevante papel a ser desempenhado pelas defensorias públicas estaduais.

Art. 9º. É vedada ao tabelião a indicação de advogado às partes, que deverão comparecer para o ato notarial acompanhadas de profissional de sua confiança. Se as partes não dispuserem de condições econômicas para contratar advogado, o tabelião deverá recomendar-lhes a Defensoria Pública, onde houver, ou, na sua falta, a Seccional dos Advogados do Brasil. (Res. 35/CNJ, art. 9º)

Quando da escritura, um dos interessados deve, obrigatoriamente ser nomeado como inventariante pelos demais (Res. 35/CNJ, art. 11). Aos que não puderem estar presentes à lavratura da escritura pública, deverão *nomear representantes* por meio de procuração pública com poderes especiais, em pessoa diversa da do advogado (Res. 35/CNJ, art. 12). Nada impede, todavia, que um dos sucessores esteja na representação dos demais.

É possível o inventário extrajudicial se um ou mais interessados forem *cessionários de direitos hereditários*, desde que todos os demais herdeiros não se oponham (Res. 35/CNJ, art. 16). Também é possível que um dos interessados *renuncie* ao seu quinhão, hipótese em que também será indispensável a anuência do seu cônjuge, salvo se o casamento tiver sido forjado sob o regime da separação absoluta (Res. 35/CNJ, art. 17).

A existência de sucessor decorrente de *união estável* não é, *per si*, um empecilho ao inventário e à partilha extrajudicial. Neste caso, a via extrajudicial só não poderá ser eleita se o autor da herança não deixar outro sucessor ou não houver consenso entre todos os herdeiros. Aliás, é perfeitamente possível o reconhecimento por todos os interessados da meação a(o) companheira(o) (Res. 35/CNJ, arts. 18 e 19).

Na escritura deve constar a qualificação completa dos interessados e do autor da herança, e todas as demais informações relevantes, como o eventual regime de bens do *de cuius*, a existência de pacto antenupcial, dados referentes à certidão de óbito (dia e local do falecimento e número do registro), declaração dos herdeiros de que o falecido não deixou testamento. Ainda, todas estas informações devem ser provadas por meio de documentos e certidões atualizadas, tanto das pessoas quanto dos bens a partilhar, que podem ser por cópia autenticada, com exceção dos documentos de identidade (Res. 35/CNJ, arts. 20 e 24).

A *sobrepartilha* – descoberta da existência de um bem ou direito posterior à uma partilha já concluída – é admissível por escritura pública, desde que atualmente seja maior e capaz (pouco importa a idade do herdeiro ao tempo da morte). Também é possível que na escritura conste a prévia existência de uma doação do falecido, em vida, a um dos seus descendentes, o que é entendido como *colação*:

A colação tem por finalidade igualar as legítimas dos descendentes e do cônjuge ou companheiro sobrevivente, obrigando também os donatários que, ao tempo do falecimento do doador, não mais possuíam o bem doado (art. 2003,CC), evitando que um deles receba quinhão maior que o outro. Em regra, a doação feita por ascendente a descendente é considerada adiantamento da legítima, de forma que o bem, ou seu valor, deve retornar ao patrimônio sucessível por ocasião da morte de seu autor. Nesse caso, o valor da colação dos bens doados será aquele, certo ou estimativo, que lhes for atribuído no ato da doação, e não o valor que os bens possuem no momento da morte do de cuius. (LOUREIRO, 2014, p. 737)

Por fim, a existência de credores do espólio não será empecilho à lavratura da escritura pública de inventário e partilha extrajudicial, assim como é permitida o *inventário negativo* – cuja finalidade é fazer prova de que o falecido não deixou bens patrimoniais a partilhar (Res. 35/CNJ, arts. 27 e 28). Não se admite, todavia, a escritura de inventário e partilha de bens localizados no exterior, porquanto compete à jurisdição exclusiva do local

dos bens o seu processamento, não tendo valor jurídico eventual escritura, por mais que todos os interessados estejam de comum acordo (Res. 35/CNJ, arts. 29).

3 O DIVÓRCIO CONSENSUAL EXTRAJUDICIAL

A Lei 11.441/2007, publicada em 05.01.2007, em vigor desde a data de sua publicação, além de disciplinar o inventário e a partilha consensual, alterou a redação do art. 1.124-A do Código de Processo Civil de 1973, *in verbis*:

Art. 1.124-A. A separação consensual e o divórcio consensual, não havendo filhos menores ou incapazes do casal e observados os requisitos legais quanto aos prazos, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições relativas à descrição e à partilha dos bens comuns e à pensão alimentícia e, ainda, ao acordo quanto à retomada pelo cônjuge de seu nome de solteiro ou à manutenção do nome adotado quando se deu o casamento.

§ 1º. A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para o registro civil e o registro de imóveis.

§ 2º. O tabelião somente lavrará a escritura se os contratantes estiverem assistidos por advogado comum ou advogados de cada um deles, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

§ 3º. A escritura e demais atos notariais serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.

O objetivo da alteração legislativa foi muito simples: proporcionar a homologação da separação ou do divórcio consensual por meio de escritura pública lavrada pelo Oficial Notário, com a finalidade de produzir os mesmos efeitos no Cartório de Registro Civil de uma decisão judicial. Para tal desiderato, exige-se que não estejam envolvidos interesses de incapazes e desde que os interessados estejam assistidos por seus advogados ou apenas um, desde que de comum acordo.

[...] Ainda que resolvidas prévia e judicialmente todas as questões referentes aos filhos menores (v.g., guarda, visitas, alimentos), não poderá ser lavrada escritura pública de separação ou divórcio consensuais. Os filhos menores emancipados são considerados capazes, de forma que o casal pode optar pelo divórcio consensual ou separação consensual por via administrativa. (LOUREIRO, 2014, p. 730)

Assim como no casamento por procuração (Código Civil, art. 1.052), é permitido que um ou ambos os cônjuges promovam a separação ou o divórcio, desde que de comum acordo, por meio de procuração pública com poderes especiais, em que haja a descrição das cláusulas essenciais e dentro do prazo de 30 (trinta) dias (Res. 35/CNJ, art. 36).

A assistência de um advogado justifica-se na medida em que, a depender do *regime de bens* adotado quando do casamento, deva ser separado de um lado o patrimônio individual dos cônjuges e, de outro, os *aquestos* – os bens adquiridos em comunhão na constância do

casamento. Mas a fiscalização do Tabelião é ainda mais importante: quando há transferência da parcela de bens de um dos cônjuges ao outro, a legislação tributária interpreta isso como *doação*, de modo a incidir o imposto sobre esta transmissão patrimonial (ITCMD).

Não há necessidade de prévia participação do Ministério Público, nem no ato de lavratura da escritura, nem quando da alteração do registro civil. Também *não há exigência de sigilo* na escritura pública de separação ou divórcio consensual (Res. 38/CNJ, arts. 40 e 41).

Os efeitos da separação ou divórcio extrajudicial dependerão sempre da *averbação* junto ao Oficial Registrador onde foi celebrado o casamento, por iniciativa dos interessados, nunca de ofício, e, antes de averbadas, não produzirão efeitos perante terceiros (Lei 6.015/73, art. 100). Todavia, uma vez realizada a averbação, o Oficial Registrador deverá automaticamente comunicar aos Oficiais Registradores do local onde constam os registros de nascimento para que promovam, respectivamente, a *anotação* acerca da alteração no nome e estado civil, principalmente (Lei 6.015/73, art. 106).

Caso o tabelião verifique que há fundados indícios de prejuízo a um dos cônjuges (v.g., valor irrisório da verba alimentar paga ao cônjuge que não possui ocupação profissional) poderá recusar-se a lavrar a escritura pública de separação ou divórcio, desde que o faça de modo fundamentado (Res. 35/CNJ, art. 46), podendo ensejar o procedimento administrativo de dúvida perante o juiz corregedor.

Com o advento da Emenda Constitucional 66, de 13 de julho de 2010, tivemos duas grandes mudanças, com a nova redação dada ao § 6º do art. 226 da Constituição Federal: primeiro, no tocante aos prazos, não mais se exigindo 1 (um) ano da prévia separação (judicial ou extrajudicial) ou 2 (dois) anos da separação de fato; segundo, nos aparenta que a separação (judicial ou extrajudicial) perdeu qualquer utilidade, já que é possível o divórcio direto.

Neste sentido, a exposição de motivos da referida Emenda Constitucional:

Como corolário do sistema jurídico vigente, constata-se que o instituto da separação judicial perdeu muito da sua relevância, pois deixou de ser a antecâmara e o prelúdio necessário para a sua conversão em divórcio; a opção pelo divórcio direto possível revela-se natural para os cônjuges desavindos, inclusive sob o aspecto econômico, na medida em que lhes resolve em definitivo a sociedade e o vínculo conjugal.

Aliás, fervorosos embates têm-se travado em torno do tema. Podemos citar recentes artigos publicados no sítio Consultor Jurídico por Lenio Luiz Streck intitulados *Por que é*

*inconstitucional “repristinar” a separação judicial no Brasil² e Mantenho a tese: é inconstitucional repristinar a separação³. Em sentido diametralmente contrário, a resposta de Lauane Andrekowisk Volpe Camargo, Dierle Nunes e Luiz Henrique Volpe Camargo, em seu artigo *Regulamentação da separação consensual no Novo CPC merece aplausos⁴*.*

Por limitações espaciais e para não fugir ao tema central, infelizmente, não vamos analisar os argumentos postos à baila. Mas reiteramos o nosso posicionamento: defendemos que a separação perdeu toda a sua utilidade, razão por que devemos falar hoje apenas em divórcio extrajudicial.

4 A USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

A usucapião administrativa tem sido utilizada, a exemplo do Peru, para regularizar a maioria das favelas nos arredores de Lima⁵. O art. 60 da Lei 11.977/2009, a dispor sobre o *Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV*, já havia inovado ao prever uma hipótese muito específica de usucapião administrativa.

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

² Revista Consultor Jurídico, 18 de novembro de 2014, 8h00min. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2014-nov-18/lenio-streck-inconstitucional-repristinar-separacao-judicial>>. Acesso em 17.02.2015.

³ Revista Consultor Jurídico, 25 de novembro de 2014, 15h10min. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2014-nov-25/lenio-streck-mantenho-inconstitucional-repristinar-separacao>>. Acesso em 17.02.2015.

⁴ Revista Consultor Jurídico, 24 de novembro de 2014, 7h52min. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2014-nov-24/regulamentacao-separacao-consensual-cpc-mercede-aplausos>>. Acesso em 17.02.2015.

⁵ Reportagem a este respeito consta de interessante notícia publicada no sítio iRegistadores em 07.09.2009 intitulada **Usucapião administrativa: a experiência peruana**. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/noticias/usucapiao-administrativa-a-experiencia-peruana/>>. Acesso em 19.02.2015.

Em decorrência da regularização fundiária de assentamentos urbanos, após um procedimento de *demarcação urbanística* – procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses – é possível ao poder público conferir um título ao detentor da posse denominado de *legitimação da posse*. Com este título em mãos, o detentor da posse pode requerer a conversão da posse em propriedade após o prazo previsto para a usucapião.

Recentemente, em 17.12.2014, o Senado Federal aprovou a redação do novo Código de Processo Civil. Embora ainda pendente a sanção (ou o veto) presidencial, em suas disposições transitórias prevê mais uma forma especial de atuação dos serviços extrajudiciais: *o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião*.

Neste sentido, o art. 1.067 do Projeto de Lei 166 Substitutivo da Câmara dos Deputados⁶ acrescenta o art. 261-A à Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), *in verbis*:

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

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

II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, 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 da posse, continuidade, natureza e tempo, tais como o pagamento dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel. [...]

Quando a lei usa a expressão *usucapião*, não se preocupa em definir qual a sua espécie, tampouco exige prévio título de legitimação da posse. Assim, todas as espécies de usucapião estão abarcadas pelo novo procedimento administrativo, o que torna mais ampla a aplicação da usucapião extrajudicial prevista pelo Novo Código de Processo Civil, mormente porque não se exige um prévio procedimento de legitimação da posse, como exige o art. 60 da Lei 11.977/09.

⁶ BRASIL. Substitutivo da Câmara dos Deputados ao Projeto de Lei do Senado 166/2010. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/atividade/materia/detalhes.asp?p_cod_mate=116731>. Acesso em 17.02.2015.

O pedido será dirigido ao Oficial Registrador que, caso constate a existência de titulares de direitos reais do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes que não consentiram expressamente com a usucapião, expedirá notificação para que cada um se manifeste em 15 (quinze) dias. Ainda, dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem em igual prazo. Por fim, promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados. Prestigia-se aqui a publicidade.

Não havendo oposição ao pedido de usucapião, o Oficial de Registro de Imóveis registrará a aquisição originária do imóvel e, se necessário, abrirá nova matrícula. Caso exista dúvida sobre questão relevante é permitido ao Oficial Registrador, ainda, solicitar ou realizar todas as diligências necessárias.

Caso o Oficial Registrador verifique que a documentação apresentada não preenche os requisitos legais da usucapião rejeitará o pedido, cabendo ao interessado suscitar dúvida ao juiz corregedor. No mais, como se trata de procedimento administrativo, é evidente que a manutenção do indeferimento não impede o ajuizamento da ação de usucapião.

De todo o modo, se qualquer dos confinantes ou ente estatal impugnar o pedido de reconhecimento administrativo da usucapião, diante de um conflito de interesses configurando pela pretensão resistida (lide), o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim, concluímos que o aumento do grau de confiança do Estado, das instituições e da sociedade organizada na importante atividade desempenhada pelas serventias extrajudiciais demonstra a tendência de que novos procedimentos processuais civis, ao lado dos demais institutos já analisados, serão paulatinamente transferidos para a atribuição dos notários e registradores, reduzindo parcela significativa da assoberbada carga de trabalho dos juízes estaduais.

Por consequência, garante-se ao cidadão uma solução mais simples, eficiente e barata, se comparada aos processos que se desenrolam durante anos, constituindo-se a extrajudicialização em meio alternativo (e mais efetivo) à tutela jurisdicional.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997.** *Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.* Publicada no Diário Oficial da União em 21.11.1997 e retificado em 24.11.1997.

_____. **Lei 11.441, de 4 de janeiro de 2007.** *Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa.* Publicada no Diário Oficial da União em 05.01.2007.

_____. **Lei 11.965, de 3 de julho de 2009.** *Dá nova redação aos arts. 982 e 1.124-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973, que institui o Código de Processo Civil.* Publicada no Diário Oficial da União em 06.07.2009.

_____. **Resolução nº 35, de 24 de abril de 2007.** *Disciplina a aplicação da Lei nº 11.441/07 pelos serviços notariais e de registro.* Publicada no Diário Oficial da União em 03.07.2007.

_____. **Substitutivo da Câmara dos Deputados ao Projeto de Lei do Senado 166/2010.** *Código de Processo Civil.* Disponível em: http://www.senado.gov.br/atividade/materia/detalhes.asp?p_cod_mate=116731. Acesso em 17.02.2015.

CAMARGO, Lauane Andrekowisk Volpe; NUNES, Dierle; CAMARGO, Luiz Henrique Volpe. **Regulamentação da separação consensual no Novo CPC merece aplausos.** Revista Consultor Jurídico, 24 de novembro de 2014, 7h52min. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2014-nov-24/regulamentacao-separacao-consensual-cpc-merece-aplausos>. Acesso em 17.02.2015.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada.** São Paulo: Saraiva, 2010.

DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio. **Registros públicos e legislação correlata.** 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

EL DERBIS, Martha Elias; LÉPORE, Paulo. **Legislação notarial e de registros públicos.** Salvador: Juspodivm, 2014.

FAZZALARI, Elio. **Instituições de Direito Processual Civil.** 8. ed. Trad. Elaine Nassif. Campinas: Bookseller, 2006.

GUGLIOTTI, Kristine Barci. **Registros públicos, notários, registradores e protestos.** São Paulo: Atlas, 2012.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática.** 5ª ed. São Paulo: Editora Método, 2014.

LOUREIRO FILHO, Lair da Silva; LOUREIRO, Cláudia Regina de Oliveira Magalhães da Silva. **Notas e registros públicos.** Epub. São Paulo: Saraiva, 2012.

MONDANEZE, Jussara Citroni. **Direito notarial e registral.** São Paulo: Saraiva, 2011.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de registros públicos e direito notarial**. São Paulo: Atlas, 2014.

STRECK, Lenio Luiz. **Por que é inconstitucional “represtinar” a separação judicial no Brasil e Mantenho a tese: é inconstitucional represtinar a separação**. Revista Consultor Jurídico, 18 de novembro de 2014, 8h00min. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2014-nov-18/lenio-streck-inconstitucional-represtinar-separacao-judicial>>. Acesso em 17.02.2015.

_____. **Mantenho a tese: é inconstitucional represtinar a separação**. Revista Consultor Jurídico, 25 de novembro de 2014, 15h10min. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2014-nov-25/lenio-streck-mantenho-inconstitucional-represtinar-separacao>>. Acesso em 17.02.2015.