

UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL
CURSO DE DIREITO

Taiane Wachholz dos Santos

ATOS EXTRAJUDICIAIS: TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

Santa Cruz do Sul
2019

Taiane Wachholz dos Santos

ATOS EXTRAJUDICIAIS: TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso de Direito da Universidade de Santa Cruz do Sul para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Profa. Dra. Rosana Helena Maas

Santa Cruz do Sul

2019

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente minha mãe, por ser sempre o meu ponto de referência, meu apoio nos momentos difíceis e por todo seu trabalho diário que me fez chegar até aqui.

Também agradeço aos meus avós, por sempre apoiarem minhas decisões e me ajudarem sem hesitação na busca dos meus objetivos.

Não posso deixar de agradecer alguém que foi muito especial em toda minha jornada acadêmica, que nos momentos em que pensei em desistir foi o meu ponto de apoio. Johann, meu amor, agradeço por ser a paz que eu preciso e por me apoiar sempre.

À Professora Dra. Rosana Helena Maas, agradeço por ter me orientado na presente monografia da melhor maneira possível, tornando esta jornada leve e agradável.

Por fim, agradeço a todos aqueles que contribuíram nesta jornada, seja com ações ou energias positivas.

RESUMO

O presente trabalho de monografia busca analisar quais são os atos extrajudiciais que podem ser realizados perante o Tabelionato de Notas e o Serviço de Registro de Imóveis. Nestes termos indaga-se: uma vez que as serventias extrajudiciais são de grande importância e necessárias não somente para operadores do Direito, mas também para a sociedade em geral, questiona-se, quais são os atos extrajudiciais que podem ser realizados no Tabelionato de Notas e no Registro de Imóveis? O método de abordagem utilizado é o dedutivo, partindo do estudo das funções do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis, bem como os atos que podem ser realizados perante estas serventias para responder a problemática aqui enfrentada. Como método de procedimento, utiliza-se o analítico, visto que ir-se-á analisar quais são os atos extrajudiciais que podem ser realizados perante o Tabelionato de Notas e o Serviço de Registro de Imóveis. Quanto à técnica de pesquisa, utiliza-se a bibliográfica, com base em fontes secundárias. É de fundamental importância o estudo do tema, visto que com o processo de desjudicialização do direito, vários são os procedimentos que podem, agora, ser realizados na via extrajudicial, como divórcio, inventário, usucapião e retificação.

Palavras-chave: Atos extrajudiciais. Desjudicialização. Registro de Imóveis. Tabelionato de Notas.

ABSTRACT

The present work of monograph seeks to analyze which are the extrajudicial acts that can be realized before the Tabelionato de Notas and the Service of Registry of Real Estate. In these terms it is questioned: since the extrajudicial services are of great importance and necessary not only for legal operators, but also for society in general, it is questioned, what are the extrajudicial acts that can be carried out in the Notary Office and in the Real Estate Registry? The method of approach used is the deductive, starting from the study of the Functions of the Notary Office and the Real Estate Registry, as well as the actions that can be performed before these services to answer the problems faced here. As a method of procedure, the analytical is used, since it will be analyzed which are the extrajudicial acts that can be performed before the Notary Office and the Registry of Real Estate. As for the research technique, the bibliographic is used, based on secondary sources. It is of fundamental importance to study the subject, since with the process of disjudicialization of the law, several procedures can now be carried out in the extrajudicial way, such as divorce, inventory, usucapião and rectification.

Keywords: Extrajudicial Acts. Disjudicialization. Real Estate Registry. Note Sheet.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	06
2	DESJUDICIALIZAÇÃO.....	07
2.1	A judicialização do direito e a desjudicialização	07
2.2	A função da desjudicialização das serventias extrajudiciais	15
3	TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS	22
3.1	Os princípios norteadores.....	22
3.2	O Tabelionato de Notas e suas atribuições.....	26
3.3	O Registro de Imóveis e suas atribuições	30
4	ATOS EXTRAJUDICIAIS E A DESJUDICIALIZAÇÃO	37
4.1	Divórcio.....	37
4.2	Inventário.....	40
4.3	Usucapião.....	43
4.4	Retificação.....	47
5	CONCLUSÃO.....	50
	REFERÊNCIAS.....	53

1 INTRODUÇÃO

Versa o presente trabalho monográfico sobre a análise dos atos extrajudiciais que podem ser realizados no Tabelionato de Notas e no Serviço de Registro de Imóveis. Nesse sentido, objetiva-se analisar quais são os atos que podem ser efetuados nestas Serventias.

A principal questão a ser respondida com o presente trabalho, vem frente a consideração que a atividade extrajudicial se divide em notarial, com a figura do Tabelião de Notas, e em registral, onde se verifica a figura do Registrador, e uma vez que estas serventias extrajudiciais são de grande importância e necessárias não somente para operadores do Direito, mas também para a sociedade em geral, questiona-se: quais são os atos extrajudiciais que podem ser realizados perante o Tabelionato de Notas e no Registro de Imóveis?

O método utilizado para a concretização da pesquisa é o dedutivo, partindo do estudo das funções do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis, bem como os atos que podem ser realizados perante estas serventias, para responder a problemática aqui enfrentada. Como método de procedimento, utiliza-se o analítico, visto que se irá analisar quais são os atos extrajudiciais que podem ser realizados na esfera notarial e registral.

Dessa forma, no primeiro capítulo, busca-se estudar a desjudicialização do Direito e sua função perante as serventias extrajudiciais. Já no segundo capítulo do presente trabalho, identifica-se a função do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis, bem como os princípios que regem a atividade notarial e registral e, por fim, no terceiro capítulo, analisa-se os principais atos extrajudiciais que podem ser realizados no Tabelionato de Notas e no Registro de Imóveis, como: divórcio, inventário, usucapião e retificação.

O estudo do tema em comento é de fundamental importância, visto que a atuação das serventias extrajudiciais na sociedade merece a análise aprofundada de suas peculiaridades, principalmente no que tange ao Tabelionato de Notas e ao Registro de Imóveis, bem como os atos extrajudiciais que podem ser realizados nestas serventias. Muitas dúvidas perduram sobre a função do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis, bem como os atos que podem ser registrados nestas serventias, sendo que tais dúvidas devem ser sanadas através desta monografia.

2 DESJUDICIALIZAÇÃO

Tendo em vista a atual situação do Poder Judiciário brasileiro, que sofre com o excesso de demandas processuais, o que acarreta principalmente na morosidade da justiça e traz outras consequências, que são objeto de reclamação dos operadores do Direito, bem como do restante da sociedade, faz-se necessário, então, analisar como ocorre o fenômeno da judicialização e da desjudicialização do direito, bem como o papel que as serventias extrajudiciais possuem perante este processo de desjudicialização.

2.1 A judicialização do direito e a desjudicialização

A desjudicialização surge da necessidade de desafogar o Poder Judiciário e tem como característica a solução dos litígios através da seara extrajudicial, facultando às partes resolverem seus litígios externamente ao Judiciário, diminuindo assim a demanda de processos, sendo mais uma aliada na resolução de conflitos. A desjudicialização é uma nova solução de conflitos, sem que se utilize a via jurisdicional. Segundo Nobre (2014, <<https://jus.com.br>>):

Desjudicialização é um fenômeno que vem aportando no Direito Brasileiro nos últimos anos, ainda pouco estudado pela doutrina, que consiste em poucas palavras, em suprimir do âmbito judicial atividade que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos.

O Poder Judiciário está atualmente abarrotado de demandas processuais, em todos as áreas de atuação, isso se deve a diversos fatores. Com o advindo da Constituição Federal de 1988 o número de processos em tramitação perante o Poder Judiciário elevaram-se, pois, a mesma ampliou os direitos e garantias fundamentais.

Um dos fatores que pode ter contribuído com o aumento do número de processos perante o Poder Judiciário é o princípio constitucional de acesso à justiça, que é garantido a qualquer pessoa, seja ela física ou jurídica, a qual possui o direito subjetivo de provocar o Poder Judiciário, para que este resolva um conflito através do ordenamento jurídico perante um caso concreto, conforme previsto na

Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXXV: “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça de direito”, neste sentido toda pessoa poderá recorrer ao Estado-Juiz quando entender que há um direito violado (BRASIL, 1988, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Outro fator que contribui para o número elevado de demandas, mesmo que de forma indireta, é a previsão da gratuidade da Justiça e a assistência judiciária. O processo judicial pode ter elevados custos, que deverão ser arcados pela parte, o que dificultaria o acesso à justiça para muitas pessoas que não possuem condições de arcar com tais custas e com a finalidade de sanar este impasse, há o amparo da gratuidade da justiça e a assistência judiciária gratuita, fazendo com que o acesso à Justiça seja para todos, inclusive àqueles que não possuem condições de arcar com as custas processuais. Segundo Marcancini (2003, p. 31), “justiça gratuita entende-se como a gratuidade de todas as custas e despesas, relativas a atos necessários ao desenvolvimento do processo e à defesa dos direitos do beneficiário em juízo”.

A gratuidade da justiça era regulada pela Lei n. 1.060/1.950, porém, com o advento do Novo Código de Processo Civil esta lei foi derogada, passando o artigo 1.072, inciso III do Código de Processo Civil a regular o que tange à gratuidade da justiça. A gratuidade da justiça isenta ao seu beneficiário o pagamento de taxas, custas e demais despesas processuais, podendo a parte ser beneficiária da gratuidade da justiça mesmo se estiver sendo representada por um advogado particular.

A assistência judiciária, por sua vez, é o patrocínio de um advogado que atuará de forma gratuita no processo, desde que comprovada a necessidade da parte interessada. A gratuidade da justiça e a assistência judiciária não possuem o mesmo significado, mas ambas contribuem para o acesso à Justiça, Miranda (1979, p. 642) em sua obra explica a diferença entre a assistência judiciária e o benefício da justiça gratuita, hoje chamado de gratuidade da justiça:

A assistência judiciária e benefício da justiça gratuita não são a mesma coisa. O benefício da justiça gratuita é direito à dispensa provisória de despesas, exercível em relação jurídica processual, perante o juiz que promete a prestação jurisdicional. É instituto de direito pré-processual. A assistência judiciária é instituto de Direito Administrativo. Para o deferimento ou indeferimento do benefício da justiça gratuita é competente o juiz da própria causa. Para a assistência judiciária, a lei de organização judiciária é que determina qual o juiz competente.

A Constituição Federal de 1988 ampliou os direitos e garantias fundamentais e acabou por delegar ao Estado a função de solucionar ameaças ou lesões de direitos, originando assim o princípio chamado de direito de ação. Tal princípio garante que qualquer pessoa que se sentir ameaçada ou com um direito lesionado poderá recorrer ao Poder Judiciário a fim de ter o conflito resolvido e com relação a este princípio, Moraes (2004, p. 293) possui a seguinte percepção:

O Poder Judiciário, desde que haja plausibilidade da ameaça ao direito, é obrigado a efetivar o pedido de prestação judicial requerido pela parte de forma regular, pois a indeclinabilidade da prestação judicial é princípio básico que rege a jurisdição, uma vez que a toda violação de um direito responde uma ação correlativa, independentemente de lei especial que a outorgue.

Acerca do princípio de direito de ação há teorias doutrinárias que explicam sua utilização, quais sejam: teoria imanentista, teoria de Windscheid e Muther, teoria concretista e a teoria abstrativista. A primeira filia-se ao pensamento de que não há ação sem direito e não há direito sem ação; a segunda, por sua vez, filia-se ao pensamento de que a ação possui natureza pública; a terceira possui a ideia de que o direito de ação só existe quando a sentença decretada pelo Juiz for favorável ao autor, caso contrário não há existência do direito de ação; já a última teoria doutrinária acerca do direito de ação, possui a ideia de que o direito de ação independe da sentença decretada pelo Juiz, seja ela favorável ou desfavorável ao autor (CINTRA; GRINOVER; DINAMARCO, 1997).

A busca pela tutela jurisdicional a fim de resolver toda e qualquer ameaça ou lesão a direito faz com que a via judicial se torne lotada de litígios, havendo uma utilização desproporcional do direito de ação, ignorando-se outras formas de resolução de conflitos, tais como o diálogo, por exemplo. O sistema judiciário não acompanha o aumento no número de demandas, acarretando assim uma certa morosidade processual, fazendo com que a desjudicialização se torne cada vez mais importante para desafogar o Poder Judiciário, amenizando o número demandas processuais.

O excesso de litígios que tramitam perante o Poder Judiciário gera uma certa morosidade durante a tramitação, acarretando insatisfação para as partes que buscam ter seus conflitos resolvidos. O relatório justiça em números, publicado pelo

Conselho Nacional de Justiça constatou a existência de 80,1 milhões de processos em tramitação perante o Judiciário no ano de 2017, sendo que no mesmo ano, ingressaram 29,1 milhões de processos e 31 milhões foram baixados.

Não há uma pré-disposição entre as partes para uma possível resolução sem que o judiciário seja acionado, pois, hoje existe, no Brasil, uma cultura de litigância e isso acaba acarretando lesão ao interesse público, no momento em que alguns casos importantes e urgentes não podem ser analisados tão rapidamente em razão do elevado número de processos. A fim de acabar com a morosidade perante o Judiciário, surge a necessidade da desjudicialização, buscando-se uma forma alternativa para resolução dos conflitos, de forma mais célere e satisfatória.

Conforme afirma Neves (2011), o Estado não tem, por meio da jurisdição, o monopólio da solução dos conflitos, sendo admitidas pelo Direito outras maneiras pelas quais as partes possam buscar uma solução do conflito em que estão envolvidas.

A desjudicialização traz para o ordenamento jurídico brasileiro diversos benefícios, entre eles a celeridade, economia e, principalmente, o desafogamento do Poder Judiciário. Com o conseqüente desafogamento do Poder Judiciário, o serviço prestado à comunidade melhorará, uma vez que haverá uma diminuição no número de demandas, em razão de que alguns conflitos que antes eram resolvidos somente perante a figura do Juiz, hoje poderão ser resolvidos de forma administrativa, a exemplo do divórcio consensual, que hoje poderá ser realizado no Tabelionato de Notas, com a presença de um advogado.

A judicialização significa que os litígios existentes entre às pessoas, sejam elas físicas ou jurídicas, passarão pelo crivo do Poder Judiciário para as devidas resoluções. A função principal do Poder Judiciário é jurisdicional, aplicando a lei ao caso concreto, a fim de alcançar a justiça e além desta função, também é um dos responsável por auxiliar na garantia dos direitos individuais, coletivos e sociais, bem como na resolução de conflitos entre às pessoas ou ainda entre entidades e o Estado.

A judicialização teve um significativo aumento no decorrer do século XX, devido a incidência e o surgimento de novos direitos e garantias, bem como os direitos de terceira geração. Os direitos de terceira geração, conforme afirma Cera (2018) são conhecidos pela fraternidade e são aqueles ligados ao desenvolvimento,

meio ambiente, autodeterminação dos povos, direito de propriedade sobre o patrimônio comum da humanidade, o direito de comunicação e devido aos direitos transindividuais, que acabam por não pertencer a um indivíduo isoladamente, mas sim coletivo.

A Constituição Federal de 1824, conforme afirma Cabral (2014) possuía traços de um Estado Liberal, que era um modelo de governo baseado no liberalismo, sendo fruto dos interesses da burguesia, não intervindo o Estado na vida das pessoas. Com o passar do tempo, o Brasil passou por diversas mudanças, principalmente com relação ao modelo de Estado, trazendo diversas inovações para chegar ao Direito que possuímos atualmente, alterando a forma de agir do Poder Judiciário.

Na década de 80, buscou-se uma explicação acerca do aumento no número de litigâncias e muitas foram as explicações para este fenômeno, desde o aumento no número de advogados até o advento da Constituição Federal de 1988 (SANTOS; LEITÃO; PEDROSO, 1995). A influência destes fatores relaciona-se com as maneiras de comportamento social e também com as ações governamentais que visam encarar a solução de conflitos.

O Poder Judiciário possui diversos órgãos: Supremo Tribunal Federal, que é o órgão máximo do Poder Judiciário; Superior Tribunal de Justiça, responsável por uniformizar a aplicação da lei federal no território brasileiro; Tribunais Regionais Federais, que representam a segunda instância da Justiça Federal; Tribunais e Juízes do Trabalho, que julgam os conflitos inerentes às relações trabalhistas; Tribunais e Juízes Eleitorais, que têm como função principal regulamentar os sistemas eleitorais; Tribunais e Juízes Militares, cuja função é julgar e processar crimes que envolvam militares; e os Tribunais e Juízes dos estados e do Distrito Federal e Territórios, por exclusão, julgam aquilo que não é de competência dos demais órgãos.

Quem detém o poder de definir o direito a ser aplicado perante um litígio existente é o magistrado, que é capaz de conduzir o processo, solucionando da melhor forma possível o conflito, determinando qual das partes do processo tem razão, agindo de maneira imparcial perante o fato concreto. A figura do Juiz é geralmente respeitada pelas partes, impondo segurança, o que faz com as partes recorram ao Judiciário. O litígio se dá por solucionado através do trânsito em

julgado, que é quando não cabe mais recurso perante uma decisão ou acórdão, pois já se passou por todos os recursos cabíveis.

Diversos conflitos são levados à esfera judicial para suas resoluções, quando poderiam ser resolvidos de forma administrativa e amigável, sendo esta uma das críticas da doutrina referente à judicialização do direito, uma vez que este fator faz com que o Poder Judiciário se torne cada vez mais sobrecarregado de demandas. Há diversos tipos de conflitos entre às pessoas e esses conflitos acabam muitas vezes batendo na porta do Judiciário como forma de solução, porém, em alguns desses conflitos não há necessidade de uma ação judicial como forma de solução, mas isso acontece muitas vezes devido a uma cultura de litigância.

Um dos princípios que o Poder Judiciário necessita observar é o princípio da eficiência, pois uma vez que Poder Judiciário atue de forma ineficiente no processo, o acesso à justiça poderá ser inútil para determinada parte e a respeito desse assunto Didier Jr. (2016, p. 103-104), orienta:

Eficiente é a atuação que promove os fins do processo de modo satisfatório em termos quantitativos, qualitativos e probabilísticos. Ou seja, na escolha dos meios a serem empregados para a obtenção dos fins, o órgão jurisdicional deve escolher os meios que os promovam de modo minimamente intenso (quantidade – não se pode escolher um meio que promova resultados insignificantes) e certo (probabilidade – não se pode escolher um meio de resultado duvidoso), não sendo lícita a escolha do pior dos meios para isso (qualidade – não se pode escolher um meio que produza muitos efeitos negativos paralelamente ao resultado buscado).

Os processos que tramitam perante o Judiciário necessitam de um determinado tempo para o desentranhamento dos objetivos pretendidos, porém, o excesso de tempo acaba por frustrar a algumas pessoas que buscam ter o acesso à Justiça, que acabam por se sentir desprovidas da efetiva tutela jurisdicional. O artigo 5º da Constituição Federal de 1988 elenca garantias para que o processo judicial tramite de forma justa, garantindo o pleno acesso à justiça, o devido processo legal, a garantia do Juiz natural, garantia da duração razoável do processo, assistência jurídica integral e gratuita.

Muitas vezes a judicialização é confundida com o ativismo judicial, que é um modo do próprio Poder Judiciário interpretar o que está previsto na Constituição Federal, que acaba por expandir o seu alcance, é a perspectiva dada a uma determinada temática sob o ponto de vista do Direito, sendo puramente normativo. O

ativismo judicial possui um modo proativo de interpretação da Constituição Federal, e isto faz com que seu alcance seja expandido, sendo uma maneira de maior interferência na atuação do Poder Judiciário. Já a judicialização é uma circunstância que decorre do modelo constitucional adotado (ABREU, 2013). Porém, a judicialização e o ativismo judicial se entrelaçam, apesar de serem fatores diferentes, ambos contribuem para a maneira pela qual o Poder Judiciário é conduzido.

O amplo acesso à justiça que está previsto na Constituição Federal de 1988 e o aumento dos conflitos sociais provocam um acúmulo de demandas perante o Poder Judiciário e a respeito desta temática Mancuso (2011, p. 05) expõe:

A experiência judiciária brasileira passa, presentemente, por uma crise que se afigura grave, [...] a que se agrega a plethora de direitos individuais e coletivos que se vão positivando (muitas vezes desacompanhados dos correspondentes deveres...), tudo a fomentar um demandismo judiciário sem precedentes, a que o Estado tem procurado “atender” sob um formato judiciário massivo, focado mais no obsessivo propósito de eliminar processos, do que propriamente, em lidar com eles e resolve-los mediante uma resposta de qualidade.

Há um crescimento em progressão geométrica em razão do grande número de demandas e este elevado número poderá diminuir à medida que outros meios de acesso à Justiça sejam desenvolvidos para lidar com as resoluções de conflitos. Há uma cultura de litigância no sistema judiciário brasileiro, pois há ideia de que todos os conflitos precisam passar pelo judiciário, abrindo mão de qualquer outra alternativa.

Em contraposição com a judicialização, como forma de diminuir o número de demandas perante o judiciário, há a desjudicialização que reestrutura o sistema jurídico, não sendo mais o Poder Judiciário a única garantia na efetividade dos direitos.

A desjudicialização é um fenômeno que colabora com a sociedade, pois na medida que as vias extrajudiciais são utilizadas, desafoga-se o trabalho dispensado pelos magistrados, fazendo com que estes se atenham à questões de maior importância. Para que o processo de desjudicialização seja efetivo, os conflitos deverão ser resolvidos em outra via, e não na esfera judicial, necessitando assim de meios alternativos para a solução dos mesmos, a respeito desse assunto Watanabe (2011, p. 01-02) discorre:

[...] a incorporação dos meios alternativos de resolução de conflitos, em especial dos consensuais, ao instrumental à disposição do Judiciário para o desempenho de sua função de dar tratamento adequado aos conflitos que ocorrem na sociedade, não somente reduziria a quantidade de sentenças, de recursos e de execuções, como também, o que é de fundamental importância para a transformação social com mudança de mentalidade, propiciaria uma solução mais adequada aos conflitos, com a consideração das peculiaridades e especificidades dos conflitos e das particularidades das pessoas neles envolvidas.

Falando-se em conflitos, segundo o entendimento obtido por Fregapani (1997), a solução de um conflito de interesses, pode ser obtida de, pelo menos, três maneiras distintas: pela autotutela, pela autocomposição e pela heterocomposição.

A autotutela ocorre quando um dos sujeitos do conflito impõe por meio de uma conduta própria a sua vontade sobre o outro. A autotutela é definida como crime quando praticada pelo particular no exercício arbitrário das próprias razões ou quando praticada pelo Estado no exercício arbitrário ou abuso de poder, há exceções em que a lei permitirá a autodefesa, que são: legítima defesa, no âmbito penal; o desforço imediato que é a reintegração da posse ocupada por terceiros, desde que se faça no prazo de vinte e quatro horas; o direito de cortar ramos e raízes limítrofes; o direito de greve e o direito de retenção, que é quando, por exemplo, o inquilino de um imóvel realiza benfeitorias e proprietário do imóvel alugado nega-se a indenizar, assim o locatário poderá reter o valor do aluguel (FARACO, 2014).

Na autocomposição o conflito é solucionado pelas partes, sem a intervenção de outros agentes no processo de pacificação da controvérsia, é a possibilidade de resolução do conflito sem uma decisão judicial, sendo a autocomposição dividida em parcial e imparcial (FARACO, 2014).

A autocomposição parcial acontece quando a solução do conflito é realizada apenas pelos conflitantes, pela desistência que é o meio pelo qual um ou ambos os interessados se conformam com determinada situação, caracteriza a renúncia da pretensão; pela submissão, quando um dos interessados não oferece resistência ao interesse do outro e se submete a exigência alheia; pela transação, que é quando os sujeitos interessados põem fim a um litígio através de concessões mútuas de natureza patrimonial e não perseguem mais a satisfação (VANIN, 2015).

A autocomposição imparcial acontece quando resolve o conflito por vontade das partes, mas haverá a ajuda de um terceiro, que será um conciliador ou

mediador. A conciliação é a forma de resolução de conflitos onde um terceiro neutro e imparcial, facilita a comunicação entre pessoas que mantem uma relação pontual na busca de seus interesses e na identificação de suas questões, buscando um acordo satisfatório para ambas. A mediação se diferencia da conciliação, pois o mediador facilita a comunicação entre pessoas que mantêm uma relação continuada no tempo, diz respeito a questões mais sensíveis, tendo o mediador o intuito de fazer com que as partes se entendam. (MASCIOLO, 2017). A respeito da diferenciação entre a mediação e a conciliação, Sales (2007, p. 38) contribui:

A diferença entre a mediação e a conciliação reside no conteúdo de cada instituto. Na conciliação o objetivo é o acordo, ou seja, as partes, mesmo adversárias, devem chegar a um acordo para evitar um processo judicial. Na mediação as partes não devem ser entendidas como adversárias e o acordo é consequência da real comunicação entre as partes. Na conciliação, o mediador interfere, sugere, aconselha. Na mediação, o mediador facilita a comunicação, sem induzir as partes em acordo.

A heterocomposição ocorre quando o conflito é solucionado através da atuação de uma terceira pessoa que não integra o Poder Judiciário. Nesta opção, tem-se a arbitragem, que é o meio pela qual ambos os interessados aceitam se submeter eventual conflito de interesse a solução de um árbitro, por meio de uma convenção de arbitragem (FARACO, 2014).

Como forma de resolução de conflitos, as mediações e conciliações buscam a paz social, diminuindo-se o tempo processual das demandas e os acordos realizados através desses instrumentos estão amparados de eficácia jurídica, pois passarão pela homologação do magistrado, contribuindo desta forma para o processo de desjudicialização do direito brasileiro (RODRIGUES, 2018).

Desta forma, explanado acerca do fenômeno da judicialização e desjudicialização do direito, é necessário entender qual a função que as serventias extrajudiciais possuem e sua forma de contribuição para o processo de desjudicialização, que será tratado a seguir.

2.2 A função da desjudicialização das serventias extrajudiciais

As serventias extrajudiciais surgem da necessidade de registro, escrito e formal, dos atos realizados pelas pessoas e que antigamente aconteciam apenas de

forma verbal. As transações comerciais existem há muito tempo e vêm evoluindo cada vez mais, as serventias extrajudiciais fazem parte desta evolução, uma vez que os atos realizados pelas pessoas, como, por exemplo, a compra e venda de um imóvel, não se concretizam apenas de forma verbal em razão da complexidade de tal ato.

Na era pré-histórica, os negócios eram formalizados com a celebração de uma festa, na qual se anunciava o contrato à sociedade. As testemunhas eram os próprios convidados e, assim, era dada publicidade acerca do negócio jurídico (BUSTAMANTE, 2016).

A atividade notarial e registral tem seu surgimento, no Brasil, a partir do chamado registro do vigário, onde o “Vigário” – religioso investido de poderes - era responsável por receber declarações para o registro de terras situadas em sua freguesia, cuja atribuição foi estabelecida pela Lei 601/1.850 e Decreto 1318/1.854. Após onze anos foi elaborado o Decreto 3.453/1.865, determinando que fosse instalado um Registro Geral de Imóveis, nas devidas Comarcas do Império (LIMA, 2011).

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 236 regula o papel das serventias extrajudiciais:

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

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

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

§3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses (BRASIL, 1988, <<http://www.planalto.gov.br>>).

O direito notarial e registral possui certos princípios que devem ser observados e servem de suporte para aplicação dos requisitos legais. Não possuem força de lei, mas são dotados de uma relevância, por muitas vezes, superior ao texto legal, já que servem como um alicerce para a elaboração e aplicação do conjunto normativo jurídico (SANDER, 2013). Os principais princípios atrelados ao direito notarial e registral são: a publicidade, autenticidade, segurança jurídica e sua eficácia.

Os notários e registradores são pessoas dotadas de fé pública, sendo esta característica ligada diretamente ao valor do negócio jurídico. Os negócios jurídicos só serão executados perante as serventias extrajudiciais se atenderem a todos os requisitos legais impostos por lei, cabendo ao Tabelião de Notas, ao Registrador Público e seus prepostos examinar se tais requisitos legais estão sendo obedecidos, garantindo assim que o princípio da legalidade seja observado, impedindo que títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos sejam registrados. Nesta diapasão, a respeito do princípio da legalidade, que é inerente às atividades da administração pública, Loureiro (2014, p. 307) contribui:

Nesse sentido, merece nota a lição de Loureiro:⁶³ Na esfera do direito registral, o princípio da legalidade pode ser definido como aquele pelo qual se impõe que os documentos submetidos ao Registro devem reunir os requisitos exigidos pelas normas legais para que possam aceder à publicidade registral. Destarte, para que possam ser registrados, os títulos devem ser submetidos a um exame de qualificação por parte do registrador, que assegure sua validade e perfeição.

Tal condição faz com que seja atribuída veracidade aos atos e relações jurídicas, sendo os documentos lavrados pelos notários e registradores, autênticos.

Com relação ao princípio da publicidade, esse princípio faz com que os atos jurídicos ou relações jurídicas ganhem notoriedade perante todas as pessoas, os atos lavrados, em regra, são públicos, podendo qualquer pessoa interessada solicitá-los através de certidão. Já a segurança jurídica diz respeito a confiança que os atos lavrados pela figura do tabelião de notas ou do registrador público impõem e eficácia jurídica faz com que os atos possuam efeitos perante terceiros (SECCO, 2014).

Além dos princípios diretamente atrelados ao exercício da atividade notarial e registral, os notários e registradores seguem, também, os princípios que regem a administração pública, que são: legalidade, impessoalidade, moralidade e eficiência, pois apesar de exercerem suas atividades em caráter privado, a mesma tem relação com a função pública da atividade.

O tabelião de notas e o registrador público atuam como intermediadores da vontade das partes, buscando uma solução jurídica adequada em razão do desejo das partes, trazendo desta forma uma solução perante o conflito trazido, colaborando desta forma para o processo de desjudicialização.

Atualmente a função judiciária encontra-se superlotada e em decorrência de sua superlotação faz com que os processos tramitem de forma morosa, afetando assim o direito pretendido. Há, sem dúvidas, necessidade de um acesso alternativo à Justiça, para tanto há o serviço notarial e registral, que poderá dar validade aos negócios jurídicos sem o intermédio do Poder Judiciário, uma vez que denotam de fé-pública.

A utilização das serventias extrajudiciais para resolução de conflitos é facultativa para as partes, que poderão utilizar-se da via judicial sem prejuízos, o que não fere de forma alguma a qualquer garantia constitucional. Neste contexto, as serventias extrajudiciais atuam como forma de apoio para o desafogamento do Poder Judiciário.

Novos ordenamentos jurídicos foram criados, atribuindo aos cartórios a realização de diversos atos que antes precisavam passar, necessariamente, pelo crivo do Poder Judiciário, tais como: a retificação administrativa de área concernentes ao registro de imóveis; o inventário e a partilha; os divórcios extrajudiciais e o usucapião extrajudicial, garantindo a estes atos segurança jurídica e com o Provimento n. 67/2018 do Conselho Nacional de Justiça, as serventias extrajudiciais poderão realizar conciliações e mediações.

A Lei Federal n. 10.931/2004 trouxe modificações acerca da retificação de área do registro de imóveis, pois antes a retificação só seria averbada na matrícula do imóvel após passar pelo crivo do Poder Judiciário, com o advindo da lei referida, as retificações de área poderão ser feitas de forma administrativa e requeridas perante ao registrador de imóveis ou perante o Juiz Corregedor. A retificação é necessária quando há um erro perante o registro do imóvel, uma vez que é este precisa estar, obrigatoriamente, de acordo com a realidade da área, não podendo apresentar fatos diversos.

O inventário é a forma de regularizar a divisão dos bens do falecido aos seus respectivos herdeiros e poderá ser feito tanto na esfera extrajudicial quanto na esfera judicial, pois cabe a escolha do interessado. Porém, o inventário não poderá ser realizado de forma administrativa quando há a existência de testamento ou quando os herdeiros não estão de acordo com a divisão dos bens ou ainda quando há herdeiros menores ou incapazes, caso haja alguma dessas hipóteses, o inventário só poderá ser realizado através de um processo judicial.

A faculdade de realizar ou não o inventário de forma administrativa demonstra uma das formas na busca a desjudicialização do direito e tem como consequência a diminuição de ações de inventário perante o judiciário, uma vez que a esfera extrajudicial pode se demonstrar mais célere e com os mesmos efeitos que uma decisão judicial traria, já que as partes estão de acordo. Por consequência, a realização do inventário extrajudicial, através de Escritura Pública, faz com que o mesmo ocorra de forma célere, pois não necessita-se observar os prazos processuais.

Da mesma forma em que o inventário pode ser realizado tanto na via administrativa quanto na via judicial a partilha também faculta estas possibilidades e para ambos os casos o princípio da legalidade será observado pelo Tabelião de Notas e pelo Registrador de Imóveis, garantindo segurança ao negócio jurídico. Além da retificação de área, inventário e partilha, o divórcio também poderá ser, facultativamente, realizado de forma extrajudicial. O divórcio tem como característica principal a dissolução do vínculo matrimonial, alterando o estado civil do casal de casados para divorciados. O Código Civil não previa o instituto do divórcio, admitindo somente o desquite entre o casal, o qual não dissolvia o vínculo matrimonial existente entre as partes, dissolvendo somente a sociedade conjugal.

A Lei 6.515/1977 disciplinou os institutos da separação e do divórcio, onde era necessário realizar primeiramente a separação e somente após três anos poderia ser realizado o divórcio e ambos institutos precisavam, obrigatoriamente, passar pelo crivo do Poder Judiciário, com o passar do tempo as legislações foram sofrendo modificações, mas somente no ano de 2007 atribuiu-se ao Tabelião de Notas realizar os divórcios, desde que presentes os requisitos legais.

Os requisitos para que o divórcio possa ser realizado perante o Tabelião de Notas, conforme prevê a Lei 11.441/2007, são os seguintes: precisará haver consensualidade entre os divorciandos; não poderão ter filhos menores ou incapazes; nem poderá a mulher estar grávida e precisarão estar obrigatoriamente assistidos por advogado, sendo a opção pelo divórcio na via extrajudicial mais um meio de facilitação para o processo de desjudicialização do direito.

Quando se fala em desjudicialização, o divórcio é um exemplo deste processo, pois foi um dos institutos jurídicos que mais evoluiu. Já foi considerado tabu entre as famílias brasileiras, quando era ainda conhecido por desquite, só foi

instituído no ordenamento jurídico brasileiro no ano de 1977, através da Emenda Constitucional nº 09. Para dissolver o vínculo matrimonial entre os cônjuges era necessário primeiramente dissolver a sociedade conjugal entre as partes, através da separação e isso só poderia se dar com a autorização do Juiz e depois de um lapso temporal, finalmente poderia se dissolver o vínculo matrimonial, que também passaria pelo Poder Judiciário para realização do divórcio. A respeito do divórcio extrajudicial, do inventário e da partilha de bens Ferreira (2008, p.14) tece os seguintes comentários:

1. A lei busca uma simplificação de procedimentos, ou seja, a lei é um procedimental, não altera o direito material.
2. Visa alternativa para os procedimentos de separação, divórcio, inventário e partilha em que haja partes maiores e capazes em consenso, ou seja, a via judicial segue possível.
3. Maior racionalidade e celeridade, decorrente do procedimento notarial, que deverá ser mais apropriado as partes que estão em consenso, resguardando o Judiciário para as causas em que haja litígio. Dessa forma, se obtém a celeridade por duas vias: o procedimento consensual é mais rápido e o procedimento litigioso, pela via judicial, também o será, posto que as causas consensuais não tomarão o tempo dos juízes.
4. Concentrar o Poder Judiciário, na jurisdição contenciosa, seu destino tradicional, descentralizando para delegados do poder público a atividade consensual.
5. Desafogar o Poder Judiciário, posto que o diagnóstico é uma sobrecarga de causas, com tendência a crescimento, e o Estado não pretende ou não pode destinar mais recursos para aparelhar o Poder e fazer face à demanda.
6. Facilitar a vida do cidadão, visto que o procedimento notarial envolve burocracia menor.
7. Desonerar o cidadão, com a previsão da gratuidade para os atos de separação e divórcio e com tabela de emolumentos notariais mais baratas que as tabelas de custas em vigor na maioria dos estados para os atos de inventário e partilha.

O Provimento 67/2018 transmitiu às serventias extrajudiciais mais competência, agora, a fim de contribuir com o processo de desjudicialização, a mediação e a conciliação poderão ser realizadas no âmbito das serventias extrajudiciais. Tal atribuição ainda é uma novidade para classe notarial e registral e poderá se dar de forma facultativa, somente o Oficial que tiver interesse realizará tais procedimentos em sua serventia, não tendo caráter obrigatório.

Como pode-se observar vários foram os avanços nas legislações como forma de desobstruir o Poder Judiciário, que hoje pede por socorro, incentivando formas alternativas para a resolução de conflitos. Essas modificações trazem benefícios tanto para o Poder Judiciário quanto para a sociedade em geral.

O acesso à Justiça não precisa se dar necessariamente com o ingresso de uma ação judicial, hoje há vários meios alternativos para este acesso. A desobstrução das esferas judiciais ainda caminha de forma lenta, pois há uma cultura de litigância existente entre boa parte da sociedade brasileira, mas os benefícios trazidos por estas modificações são gratificantes.

As serventias extrajudiciais vêm tomando espaço perante a sociedade, sendo parceira de seus usuários e aliada ao Poder Judiciário, fazendo com que o acesso à Justiça seja célere e eficaz, fazem parte de um novo modelo de Justiça. Loureiro (2014, p. 31), a respeito dos notários e registradores afirma:

No quadro dos sistemas constitucional e infraconstitucional brasileiros, estes profissionais jurídicos desempenham importante papel para a validade, eficácia, segurança e controle dos atos negociais. Tais profissionais do direito são encarregados de conferir maior transparência, estabilidade e confiança a diversos aspectos e situações da vida jurídica dos cidadãos.

Assim como as legislações se aperfeiçoam com a finalidade de atribuir mais competência para as serventias extrajudiciais, estas também deverão se adaptar para que o melhor serviço seja prestado, seja através de especializações, investimentos, contratações de prepostos, com o intuito de prestar um atendimento de qualidade, respeitando os princípios que lhes são impostos.

As serventias extrajudiciais são fiscalizadas pela Corregedoria de Justiça, que conferem se os atos lavrados pelos notários e registradores se atentam ao que está disposto na legislação competente. Além disso, a Corregedoria fiscaliza se a cobrança dos emolumentos ocorre de forma correta e prevista na tabela de emolumentos de cada Estado.

As serventias extrajudiciais em razão de sua organização são fortes aliadas do Poder Judiciário para efetivação de direitos. Contribuem de forma direta para o processo de desjudicialização do direito atribuindo aos atos e relações jurídicas segurança e eficácia jurídica, trazendo celeridade perante o direito pretendido. Sendo assim, faz-se necessário o estudo acerca dos princípios norteadores da atividade, bem como as atribuições do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis, que será tratado a seguir.

3 TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

Quanto mais a sociedade evolui, mais complexos e numerosos se tornam os negócios jurídicos celebrados entre as pessoas, tornando importante e visível a atividade notarial e registral, pois é através desta atividade que tais negócios jurídicos terão publicidade perante terceiros, ou seja, efeito *erga omnes*. Com a finalidade de analisar o papel que o Tabelionato de Notas e o Registro de Imóveis têm perante a sociedade e o ordenamento jurídico brasileiro, faz-se necessário compreender os princípios que regem tais atividades, bem como a atribuição que cada Serventia possui, que passa a analisar no que segue.

3.1 Os princípios norteadores

O Tabelionato de Notas e o Registro de Imóveis são de grande importância para o sistema jurídico brasileiro e para a sociedade em geral, são delegados do Poder Público e disponíveis às pessoas. A atividade notarial e registral, com o advento da Constituição Federal de 1988, exige a aprovação em concorridos e difíceis concursos públicos, demonstrando que é necessário conhecimento para exercer a profissão (PEREIRA, 2008). Além da aprovação em concurso público e conhecimento pertinente, os notários e registradores precisam estar sempre atentos aos princípios que norteiam a atividade.

Os princípios constituem verdadeiras normas jurídicas, que segundo (LOUREIRO, 2014, p. 320) “orientam o operador do direito e indicam o caminho para a aplicação, interpretação e desenvolvimento harmônico e unitário do microsistema de direito registral”. Sendo assim, servem como inspiração e facilitam a compreensão do direito notarial e registral.

Um dos principais e mais conhecidos princípios que regem a atividade notarial e registral é o da publicidade, que pode ser definida como uma garantia dos direitos reais que estão inscritos, tal mecanismo serve para que determinado direito venha a ser oponível contra terceiros, que não poderão negar conhecimento acerca de determinado negócio jurídico (LOUREIRO, 2014).

Ou seja, assim que realizado determinado registro, este terá efeito *erga omnes*, produzindo efeitos que alcançarão não somente as partes que realizaram o negócio, mas também em relação a terceiros, justamente em decorrência da publicidade estabelecida, até porque qualquer pessoa pode solicitar no Cartório de Registro de Imóveis onde estiver situado determinado imóvel, certidão da matrícula deste, por exemplo, de forma que torna possível o acesso a quaisquer interessados acerca da situação daquele bem.

No caso do Registro de Imóveis, a publicidade acerca da situação jurídica de determinado imóvel é vital para a segurança dos negócios imobiliários e para que tais direitos reais sejam conhecidos por todos, eles devem ser comunicados a todos, de modo que a titularidade do imóvel, bem como possíveis ônus existentes, se tornem públicos (LOUREIRO, 2014).

O princípio da publicidade faz ainda com que as pessoas tenham a obrigação de saber das condições jurídicas do imóvel antes de celebrar o negócio jurídico, uma vez que basta solicitar perante o Oficial ou preposto a matrícula atualizada do bem e nela constará todas informações inerentes ao imóvel, bem como possíveis ônus ou gravames contidos sobre ele. Nesse sentido, Melo Filho (2008, <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>>), contribui com a temática:

Cumpra lembrar ainda que, em decorrência do princípio da publicidade, as pessoas têm obrigação de conhecer o estado jurídico do imóvel, e, dessa maneira, quando alguém comprar um imóvel que está onerado com uma hipoteca, não poderá alegar nada contra o credor hipotecário, em função da publicidade dada à hipoteca com o seu registro.

O sistema notarial e registral gera maior segurança jurídica às partes do negócio jurídico, pois só estarão seguras quando terceiros não puderem atrapalhar seu direito por motivos anteriores à realização do negócio. Na compra de um imóvel, por exemplo, não basta apenas que o vendedor se diga proprietário do bem, mas deverá constar como proprietário no Registro de Imóveis, demonstrando que o adquiriu legitimamente, sendo que sem estas informações, o negócio se torna inseguro (LOUREIRO, 2014).

Da mesma forma, importante destacar que a Escritura Pública em si tem efeito *inter partes*, apenas adquirindo o efeito *erga omnes* após efetivado o registro

ou averbação no registro de imóveis, justamente pelo fato de que até que seja registrado o instrumento, não é possível que terceiros tenham amplo conhecimento daquele negócio, ou seja, não se tem a publicidade necessária.

A publicidade se exterioriza, principalmente no Registro de Imóveis, através da expedição de certidões dos respectivos assentos, dos documentos arquivados e de informações solicitadas pela parte interessada. Qualquer pessoa poderá solicitar certidões e além das certidões, poderá ser solicitado também buscas e informações sobre bens ou pessoas, como, por exemplo, solicitar buscas e informações pelo nome completo da pessoa desejada a fim de saber quantos imóveis ela possui na Comarca (BALBINO FILHO, 2001).

Outro princípio importante e que deverá, obrigatoriamente, ser observado tanto pelos notários, quanto pelo registradores, é o da legalidade, que se aplica a todos os ramos do direito. Tal princípio prevê que só poderão realizar aquilo que a lei expressamente prevê e como profissional do direito, cabe a eles verificar se os atos, contratos, documentos, apresentados pelas partes, seguem os ditames legais (PEDROSO, 2014).

Cabe ressaltar, que o sistema notarial e registral, além de ter a função de publicizar, é ferramenta de proteção ao direito, pois antes de determinado ato ser lavrado ou registrado, sua legalidade será verificada, sendo que sua inobservância pode ser considerada infração disciplinar. A finalidade é que seja evitado o registro ou lavratura de títulos inválidos (SOUZA, 2009). Acerca do princípio da legalidade, Balbino Filho (2001, p. 184), comenta “o meio de torná-lo efetivo, seja qual for a natureza do título (público, judicial ou particular), é o exame da sua validade intrínseca e extrínseca”.

O princípio da fé-pública também caracteriza a atividade notarial e registral, visto que notários e registradores são pessoas dotadas de fé-pública e aquilo que é feito por eles, presume-se verdadeiro e fidedigno, neste sentido, Anjos (2011, <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10634>) comenta acerca deste princípio:

Vimos, pois, que a fé pública notarial e registral dirige-se, fundamentalmente, para a função meio de autenticar fatos e negócios jurídicos. Este caráter, proveniente do tabelião e do registrador, delegados da lei, qualifica os atos jurídicos a eles submetidos com a presunção legal de veracidade. Ganha-se, assim, o ato jurídico uma capa de fidedignidade,

parecendo quase indestrutível a relação jurídica relatada ao agente investido pelo Estado-administração.

A fé-pública notarial e registral é meio decisivo para a proteção das aquisições em caráter oneroso, realizadas por terceiros de boa-fé, pois confiam naquilo contido na escritura pública ou registro, pois corresponderá exatamente à realidade. Aquele que crê nas certidões do registro, emitidas em conformidade com o ordenamento jurídico, estará fortemente resguardado pela boa-fé e amparado pela presunção *juris et de jure*, ou seja, terá seu direito incontestável (BALBINO FILHO, 2001).

Há também, o princípio da territorialidade, que, em regra, aplica-se aos registradores, pois estes somente poderão praticar atos relativos a bens localizados em suas circunscrições geográficas (LOUREIRO, 2014). Quanto ao notário, é permitido que realize atos notariais relativos a bens situados em circunscrição diversa com exceção da ata notarial para usucapião, que com a edição do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, a ata notarial deverá ser lavrada pelo Tabelião do município onde estiver o imóvel a ser usucapido.

O princípio da continuidade está atrelado ao Registro de Imóveis, uma vez que os registros devem seguir uma ordem cronológica, é um princípio de sucessão. Conforme afirma (LOUREIRO, 2014, p. 347):

Segundo o princípio da continuidade, os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registraria. Em relação a cada imóvel deve existir uma cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como seu titular.

Sendo assim, não é possível registrar título sem que se tenha registrado primeiro o título anterior, conforme previsão no artigo 195 da Lei 6.015 (BRASIL, 1973), o oficial deverá exigir prévia matrícula e o registro do título anterior, independentemente de sua natureza, afim de manter a continuidade do registro, o que gera confiança ao público. Cabe ressaltar, que não se comporta exceção, nem mesmo por desmembramento territorial da serventia (LOUREIRO, 2014).

Quando é exigido que cada registro inscrito encontre sua procedência a outra anterior, assegurando a legitimidade da transmissão, acaba por transformar esse registro em uma corrente ininterrupta e a essência do princípio é fazer com que a atividade registral reflita de forma fiel a realidade jurídica. Esta cadeia de

informações, ajuda a evitar possíveis fraudes, impedindo que um não-proprietário disponha do bem (CARVALHO, 1997).

O princípio da especialidade se apoia ao da continuidade e, por sua vez, significa dizer que o imóvel objeto de registro ou escritura deve estar individualizado. A individualização do imóvel se dá através da indicação de suas características, confrontações, localização, área, entre outras características. Tal princípio é também conhecido como o da determinação, uma vez que a publicidade registral faz com que o objeto do direito real a ser registrado seja preciso.

Os princípios acima referidos¹ facilitam a compreensão da atividade notarial e registral, diminuindo lacunas normativas existentes. É necessário entendê-los, para posteriormente verificar o funcionamento e atribuições, tanto do Tabelionato de Notas quanto do Registro de Imóveis, o que se passa, por ordem, verificar.

3.2 O Tabelionato de Notas e suas atribuições

O serviço notarial no Brasil é de grande importância, tanto no âmbito histórico, quanto no que tange aos mais atuais temas jurídicos. Historicamente, foi no ano de 1565, na cidade do Rio de Janeiro, que se tem notícia da instituição do primeiro Tabelionato de Notas no Brasil, sendo nomeado para aquela serventia o então Tabelião Pero da Costa, juntamente com a criação da cidade, de acordo com o costume português. (BOURROUL, 2015).

Desta forma, é possível verificar que já naquela época, enquanto o país era uma mera colônia de Portugal, já se viu a necessidade de criação de uma serventia extrajudicial que possibilitasse trazer segurança aos negócios praticados entre as partes, confirmar a autenticidade de documentos, entre outros. Desde então, a atividade notarial foi cada vez mais crescendo de acordo com a necessidade da população, e da mesma forma, atualizando-se conforme os avanços da sociedade.

Nesta senda, foi com a promulgação da Constituição Federal de 1988, especificamente em seu artigo 236, que passou a se ter previsão acerca dos serviços notariais e também de registro, e, a partir daí, de acordo com o que estabeleceu a Constituição Federal, surgiu legislação específica regulamentadora

¹ Há outros princípios regedores das atividades Notarial e de Registro, no entanto, aqui foram expostos os de maior importância e mais citados na doutrina.

das serventias extrajudiciais. Importante referir também que foi com o advento da Constituição Federal que se teve a previsão para que o ingresso nas atividades notariais e de registro sejam exclusivamente mediante concurso público de provas e títulos, conforme artigo 236, § 3º, *in verbis*: “o ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses”. (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>).

Desse modo, houve uma atualização necessária ao modelo anterior, no qual, segundo Chaves (2010), o ingresso nas atividades notarial e de registro se dava a partir de nomeação feita pelo governante, e posteriormente as serventias eram herdadas de pai para filho, resultando em um monopólio no qual se dispensava inclusive qualquer exame de aptidão para o exercício de uma função de suma importância social.

Neste sentido, em que pese as alterações constantes e necessárias acerca da regulamentação da atividade notarial, é incontroversa a importância social desta atividade, que possibilita às pessoas terem maior segurança jurídica nos atos praticados, sejam negócios, declarações de vontade, autenticação de documentos, etc. O ponto é que através do Tabelionato de Notas é possível que se dê maior publicidade e autenticidade a estes atos, e conseqüentemente, trazendo esta segurança jurídica.

Álvares *apud* Brandelli, (1998, p. 126), explica a função notarial da seguinte forma:

A função do notário consiste em receber ou indagar a vontade das partes; assessorar como técnico as partes e com isso dar forma jurídica à vontade das partes; redigir o escrito que se converterá em instrumento público; autorizar o instrumento público, dando-lhe forma pública e credibilidade; conservar o instrumento autorizado; expedir cópias do instrumento.

Aliás, importante destacar que, embora a atividade notarial seja exercida em caráter privado, trata-se de uma função pública delegada pela Administração Pública, conforme previsão do artigo 3º da Lei 8.935/94. (BRASIL, 1994).

Justamente por esta razão, os Tabeliães, na administração de suas serventias, estão sujeitos aos princípios regedores da Administração Pública e

dispostos no artigo 37, da Constituição Federal, *in verbis*: “A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência [...]”. (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>).

Desta forma, é possível que o Notário seja dotado da confiabilidade necessária a um agente dotado de fé pública no exercício da administração de uma serventia extrajudicial, que, salienta-se, possui importantíssima função social, na medida que os atos lavrados ou autenticados pelo Tabelião de Notas terão elevadíssimo valor jurídico a fim de efetivamente garantir que seja cumprida a vontade das partes conforme estabelecido.

No que tange à regulamentação da atividade notarial, esta se deu especificamente com o advento da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, atendendo à previsão do artigo 236 da Constituição Federal, o qual impôs ao legislador a necessidade de se ter uma legislação regulamentando as atividades notarial e também de registro.

A Lei nº 8.935/94, além de trazer em seus primeiros artigos as disposições comuns à notários e registradores, dispõe também acerca das atribuições e competências voltadas aos Notários, estas previstas no artigo 6º e seguintes da referida Lei.

Pois bem, o artigo 6º da Lei nº 8.935/94 expõe os atos de competência dos Notários, quais sejam:

- I - formalizar juridicamente a vontade das partes;
- II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
- III - autenticar fatos. (BRASIL, 1994, <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>).

Da análise do dispositivo legal supracitado, aliado aos princípios norteadores da atividade notarial, pode-se depreender que o Tabelião de Notas é um agente que conduz, quando provocado, uma demanda exposta por alguém, de forma que inicialmente analisará esta demanda, a fim de verificar se pode ser reproduzida de forma a se alinhar ao ordenamento jurídico vigente, além de levar em consideração

essencialmente a vontade das partes, a qual deve ser exposta de forma livre, sem qualquer coação, bem como, quando solicitado, autenticar fatos juridicamente relevantes.

Importante ressaltar o maior intuito dos Tabelionatos de Notas, qual seja, apresentar aos interessados a solução mais adequada possível, a fim de evitar que futuramente se torne motivo de litígio judicial. Neste sentido, explica Ceneviva (2010. p. 55) *apud* Franzoi e Schmoller (2018):

No cumprimento do exercício da atividade notarial ou registral, os profissionais emitem o juízo de valor quando acolhem o ato ou fato jurídico, reforçando a certeza de sua legalidade, observa-se aqui a importância e responsabilidade desempenhada na sua atuação. O juízo de valor tem caráter formal, afirma a data, a identidade dos interessados no documento e no registro, com a correspondente qualificação que a assegura, e com a capacidade para prática do ato, a natureza jurídica do negócio escriturado ou registrado e a compatibilidade com a lei vigente, essenciais a confirmação correta do ato.

Ou seja, de forma exemplificativa, o Tabelião de Notas atua perante as partes como se fosse um Advogado, no sentido que deve esclarecer da forma mais clara possível as consequências do negócio jurídico que está sendo firmado, por exemplo. No entanto, diferente do Advogado, a atuação do Notário deve se dar sempre de forma imparcial, visando o melhor interesse de ambas as partes, a livre expressão da vontade e a redução de chances de eventual conflito futuro.

Ribeiro Neto (2008, p. 77) *apud* Franzoi e Schmoller (2018), explica da seguinte forma a atuação do Tabelião de Notas: “[...] O notário assessora e aconselha as partes, conciliando interesses, e auxiliando-as com a absoluta imparcialidade, mantendo a paz social, pela prevenção de litígios e imprimindo segurança à contratação privada”.

Ademais, ainda no que tange à competência dos Tabeliões de Notas, a Lei nº 8.935/94 traz em seu artigo 7º as competências, no entanto, agora, as que são exercidas exclusivamente pelo Notário, conforme observa-se:

Art. 7º Aos tabeliões de notas compete com exclusividade:

- I - lavrar escrituras e procurações, públicas;
- II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;
- III - lavrar atas notariais;
- IV - reconhecer firmas;
- V - autenticar cópias.

Parágrafo único. É facultado aos tabeliões de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos

notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato (BRASIL, 1994, <<http://www.planalto.gov.br>>).

A partir disto, o que se verifica é que o Tabelião de Notas exerce um papel de suma importância, não apenas no que tange à instrumentalização da vontade das partes e autenticação de documentos – atribuição esta que se depreende dos dispositivos legais supracitados – mas também no que tange ao caráter social da sua função, na qual possui obrigação de orientar e aconselhar da melhor maneira possível as partes, de maneira proativa e impessoal.

Neste sentido, explica Martins (2010, <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&%20artigo_id=8356>):

A função notarial é de fundamental importância em uma sociedade democrática de direito, uma vez que a preservação da sua memória e da sua história estão diretamente ligadas a um sistema notarial eficiente que relate os atos jurídicos e convênios por ela celebrados.

Isto posto, resta clara a importância da atividade notarial, tanto para assegurar às partes a maior segurança jurídica possível aos seus atos, da mesma forma que, havendo necessidade de litígio para resolução de um conflito já no âmbito do Poder Judiciário, é possível a utilização do serviço dos Tabelionatos de Notas inclusive para produção de provas que se façam necessárias, haja vista o Notário ser dotado de fé pública, conforme previsão expressa do Código de Processo Civil, em seu artigo 384.

Outrossim, expostas as atribuições do Tabelionato de Notas, bem como sua importância no que tange à segurança jurídica, a seguir serão demonstradas as atribuições do Registro de Imóveis, que, da mesma forma, é de suma importância para oferecer às partes e a terceiros segurança e publicidade aos atos e negócios firmados.

3.3 O Registro de Imóveis e suas atribuições

O Registro de Imóveis só poderia surgir no Brasil quando sua extensão fosse povoada de tal modo que começasse a ganhar interesse sobre o território de cada gleba particular, isso somente foi atingido depois do país tornar-se independente. Na

descoberta do Brasil, o Rei de Portugal, adquiriu sobre a extensão territorial o título originário da posse (CARVALHO, 1997).

O Rei de Portugal, no ano de 1532, dividiu de forma administrativa o território em quinze capitanias e nesse mesmo ano as cartas de doações começaram a ser entregues ao seus beneficiários. Das quinze capitanias, apenas doze foram os donatários, os quinhões foram marcados e as prerrogativas registradas nas cartas de sesmarias. (PELAGALI, 2018).

Através de doações, feitas em cartas de sesmarias, começou a destacar do domínio público as terras que constituiriam o domínio privado, sendo que o regime de sesmarias se prolongou até o ano de 1850, quando surge o registro do Vigário, que separava do domínio público as posses que eram levada ao livro da Paróquia Católica (CARVALHO, 1997).

O Vigário da Igreja Católica era a pessoa capaz de reconhecer a propriedade no Brasil, tal como ocorre com o Oficial de Registro de Imóveis e a função do Vigário, na época, era diferenciar a propriedade pública, da propriedade privada (PELAGALI, 2018). No ano de 1864, através da Lei 1.237, criou-se o registro hipotecário, substituindo a tradição da coisa pela transcrição do título como a forma de transferência e declarou indispensável a transcrição para ter validade contra terceiros (ERPEN; PAIVA, <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>>).

O direito registral se modificou e no ano de 1890 o Brasil tentou a adoção do sistema australiano, conhecido como o Registro Torrens, tal registro tentava transmitir aos atos registrados referente à propriedade, segurança e liquidez. Neste sentido é o entendimento:

Para obter cadastro ou matrícula, no Registro Torrens, deve o interessado requerê-la ao Juiz, perquirindo-se a boa origem, nos termos da Lei 6.015/73, aduzindo provas da legitimidade do domínio pelo seu título, devidamente filiado. Assim, era uma espécie de processo depurativo do domínio, declarado legítimo judicialmente. A titularidade seria, desse modo, inatacável *juris et de jure*. Verificada a regularidade do processo e não havendo contestação de terceiros, promove-se o registro, ficando arquivados, em cartório, os documentos apresentados (ERPEN; PAIVA, <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>>).

Em 1917, com a vigência do antigo Código Civil, a transcrição de título hábil, no Registro de Imóveis, foi considerada exigência para aquisição de propriedade, sendo dedicado, inclusive, a seção do direito das coisas, ao registro de imóveis,

regulando minuciosamente a matéria. A codificação tratou de alguns pontos específicos, tais como: os direitos reais sobre bens imóveis, só se adquirem depois da transcrição do título perante o registro de imóveis; presume-se pertencer o direito real à pessoa que possui seu nome inscrito; e os atos sujeitos à transcrição não transferem o domínio senão da data que se transcreveram (ERPEN; PAIVA, <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>>).

Apesar do Código Civil de 1916 ter suprido diversas lacunas, com o desenvolvimento socioeconômico e jurídico do país, outras lacunas foram surgindo e o constante no referido Código Civil, tornou-se insuficiente, apesar de obrigatório.

Cabe ressaltar, que o sistema Torrens não fora abolido, sendo adotado no Brasil, dois sistemas: um que era comum e obrigatório, criado pelo Código Civil e outro facultativo, que era o sistema Torrens, que persiste até hoje; porém, atualmente, este apenas é permitido para imóveis rurais, depois um processo muito rigoroso, sendo regulado principalmente pelos artigos 277 a 288 da Lei nº 6.015, de 1973 (Lei dos Registros Públicos), que vige até hoje, a partir da qual o Direito registral conseguiu efetiva autonomia, regulando especificamente a matéria acerca do registro de imóveis. (ERPEN; PAIVA).

O Registro de Imóveis traz confiança em sua exatidão, que é garantida pela sua fé-pública, preserva a segurança jurídica e controla os atos praticados no que tange imóveis e sua função é a de especificar o imóvel registrado e todos os demais direitos que recaírem sobre ele. A Lei de Registros Públicos, não traz uma definição concreta do que efetivamente é o Registro de Imóveis, logo, sua definição passou a ser feita conforme entendimento doutrinário, é o entendimento de Diniz (2014, p. 49):

O registro imobiliário seria o poder legal de agentes do ofício público, para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição. Com isso, o assentamento dá proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios probatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o ponto de vista da respectiva titularidade e dos ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade, que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecidos de terceiros.

As atribuições do Registro de Imóveis são trazidas pelo artigo 167, da Lei 6.015/1973, que traz um rol extenso daquilo que deverá ser realizado perante o Registro de Imóveis e respeitando o princípio da territorialidade, todos os atos

deverão ser efetuados na serventia onde o imóvel está localizado. Segundo (LOUREIRO, 2014, p. 354) “a atribuição básica do Registro de Imóveis é a de constituir o cadastro de todas as informações jurídicas/reais relativas aos imóveis situados em determinada circunscrição imobiliária.” Cabe ressaltar que o registro é obrigatório, mas, porém, não há previsão legal de penalidade caso não seja feito, mas a falta de registro acarreta a não aquisição do direito real desejado, neste sentido a autora contribui:

De fato, o Código Civil brasileiro (CCB) dispõe, em seu art. 1.227, que “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por ato entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247)”, o que implica que, enquanto não registrado o título hábil a transferir a propriedade junto ao cartório competente, o alienante continuará sendo visto como o dono do bem, o que pode acarretar situações bastante desagradáveis ao adquirente, já que permanecerá na condição de mero possuidor (MAFRA, 2012, <<https://jus.com.br/artigos/21789/quem-nao-registra-nao-e-dono>>).

Segundo o artigo 172 da Lei 6.015/1973, “no Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei” (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.gov.br>>).

O artigo 167 da Lei 6.015/1973 divide-se em dois incisos, que enumeram o que deve ser registrado e o que deve ser averbado na matrícula do imóvel. Para a melhor compreensão, primeiramente faz-se necessário entender o que a matrícula do imóvel, que é a inscrição original do Registro de Imóveis, que servirá para registros e averbações futuras e é registrada no livro de registro geral (LOUREIRO, 2014).

Antes da Lei 6.015/1973 não existia no âmbito do Registro de Imóveis a matrícula, havendo apenas registros de transcrições, exceto no que diz respeito ao sistema Torrens e a referida lei ao criar a matrícula, substituindo então as transcrições, teve como objetivo principal a constituição de um futuro registro fundiário. Ao completar a matrícula de todos os bens imóveis situados no Brasil, devidamente individualizados e caracterizados, ter-se-á, um perfeito cadastro geral dos imóveis do Brasil (DINIZ, 2014).

A matrícula representa um instrumento técnico, que visaria atender ao intuito legislativo de se tornar, futuramente, a base necessária para se instituir no Brasil um

sistema registral imobiliário parecido com o da Alemanha, onde quem vier a adquirir imóvel devidamente registrado não correrá o risco de ter seu negócio jurídico invalidado posteriormente. No Brasil, o registro do imóvel gera apenas a presunção do domínio, admitindo prova em contrário, pois o registro poderá ser retificado ou anulado, caso necessário (DINIZ, 2014).

Cada imóvel possuirá a sua própria matrícula, que será aberta no primeiro registro na serventia da circunscrição onde o imóvel está localizado, havendo uma única matrícula por imóvel. A matrícula, em regra, tem permanência indefinida e todas as modificações do bem serão feitas nela, seja através de registros ou averbações. O cancelamento da matrícula só será realizado em razão de determinação judicial, transitada em julgado; por alienações parciais sucessivas; por fusão de matrículas autônomas ou por unificação de registro (DINIZ, 2014).

Cabe ressaltar, que a unificação de registros se dará nas seguintes situações: através da requisição para unificação do proprietário que possui dois ou mais imóveis contíguos, registrados anterior e posteriormente à Lei 6.015/1973, o registro então será cancelado e averbar-se-á a unificação ou ainda, a unificação também poderá ocorrer quando o proprietário de dois ou mais imóveis contíguos, cujo registro foi feito anteriormente à Lei 6.015/1973 através das transcrições, requerer abertura de uma única matrícula para vários imóveis (DINIZ, 2014).

O termo registro, todavia, comporta dois significados, em sentido amplo e em sentido estrito. Em sentido amplo, abarca todos os assentos registrais e é sinônimo de inscrição, e em sentido estrito, registro significa o assento principal. As averbações, por sua vez, são assentos acessórios, que informam ato ou fato que implique na modificação daquilo contido no registro ou que verse sobre a qualificação do titular do direito real registrado (LOUREIRO, 2014). A respeito da averbação, o autor contribui:

Como assento acessório, a averbação segue a sorte do registro: a nulidade do registro implica a sua invalidade. Importante ressaltar que a averbação não tem efeito retroativo: não pode subverter ou corrigir o registro. Não se pode utilizar a averbação para modificar os sujeitos que figuram no assento principal, tampouco o seu objeto ou título causal. Em procedimento de dúvida suscitada por ocasião de pedido de averbação de escritura de retificação, pela qual se substituía o adquirente (da pessoa jurídica para a pessoa física do sócio), foi decidido que a averbação não pode alterar a substância do registro, substituindo titulares do domínio (LOUREIRO, 2014, p. 356).

Serão objeto de registro aqueles atos previstos expressamente em lei, sendo que a previsão legal está inserida no artigo 167, I, da Lei 6.015/1973. A enumeração dos atos contidos no referido dispositivo legal é taxativa e há uma explicação para isso, pois para o sistema registral somente interessa o ingresso dos títulos que implique mutação jurídico-real do imóvel e os outros títulos não constantes no artigo não são recepcionados por não serem úteis ao registro (LOUREIRO, 2014).

Os atos a serem registrados podem ser classificados de diversas formas: primeiramente como os atos relativos à declaração ou à aquisição de propriedade, que são: compra e venda; permuta; doação entre vivos; dação em pagamento; transferência de imóvel a sociedade; divisão do imóvel; renúncia; usucapião; desapropriação amigável e sentenças que fixarem, em processo expropriatório, o valor da indenização; incorporação; instituição e convenção de condomínio; loteamento urbano e rural; contrato para adquirir casa própria pelo SFH; incorporação de bens imóveis do patrimônio público para formação do capital de empresa pública ou sociedade de economia mista; acessão; escritura pública de separação e de divórcio consensuais extrajudiciais; escritura pública de inventário e partilha extrajudiciais (DINIZ, 2014).

Classifica-se também os atos que são alusivos à constituição de direito real de gozo e fruição, de garantia e de aquisição. Há, ainda, a classificação dos atos que são atinentes à formação de patrimônio familiar; aqueles que decorrem de decisão judicial, como, por exemplo, a penhora. Classificam-se também os atos que dizem respeito a direitos pessoais relativos a imóveis, como, por exemplo, o contrato de locação de prédio em que se tenha consignado cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada; e, por fim, a classificação dos atos que se originam de limitação constitucional e administrativa a imóveis, como, por exemplo, o tombamento (DINIZ, 2014).

Serão objeto de averbação aqueles atos previstos no artigo 167, II, da Lei 6.015/1973, porém, o rol previsto no referido artigo não é taxativo, pois é admitido averbações estabelecidas em outras leis, conforme explica o autor:

Cumpra observar que o rol dos atos averbáveis, consignado no art. 167, II, da Lei 6.015/1973, é tão somente exemplificativo. A não taxatividade da norma supracitada é prevista no art. 246 da Lei de Registros Públicos, segundo a qual, além dos casos expressamente indicados, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterarem o registro (LOUREIRO, 2014, p. 361).

Doravante a temática abordada sobre o Registro de Imóveis, percebe-se que realmente trata-se de uma matéria importante perante a sociedade, constituindo um sistema complexo e inteligente, que divide-se em registros e averbações, visando garantir os direitos inerentes à propriedade, principalmente contra terceiros.

Nesta toada, verificadas as atribuições do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis, passa a expor os atos extrajudiciais passíveis de serem realizados nas referidas serventias, e mais especificamente, no tocante ao processo de desjudicialização no Brasil, os seguintes atos: divórcio, inventário, usucapião e retificação, os quais serão objeto de análise, não excluindo a existência de outros que possam surgir.

4 ATOS EXTRAJUDICIAIS E A DESJUDICIALIZAÇÃO

Considerando que as serventias extrajudiciais são responsáveis pela realização de diversos atos, é necessário a análise aprofundada de determinados institutos, que serão abordados ao longo deste capítulo. A legislação notarial e registral vem sofrendo mudanças, principalmente para suprir lacunas que surgem com a evolução da sociedade, sendo assim, é necessário compreender tais mudanças que contribuem cada vez mais com o processo da desjudicialização no Brasil.

Nesta senda, serão analisados os seguintes atos extrajudiciais que podem ser realizados perante o Tabelionato de Notas, como o divórcio e o inventário e no Serviço de Registro de Imóveis, como a usucapião e a retificação.

4.1 Divórcio

O divórcio foi um dos institutos que mais sofreu mudanças na seara jurídica, devido ao fato de que a família brasileira foi sofrendo modificações com o passar do tempo, passando do conceito de família patriarcal para o da família plural, que hoje é baseada no amor e no afeto. As principais mudanças vieram com o advento da Constituição Federal de 1988, que remodelou o conceito de entidade familiar (ANDRADE, 2012).

A emenda constitucional nº 9 de 1977, com entrada em vigor em 28 de junho de 1977, criou a figura do divórcio no Brasil, alterando o texto da Constituição Federal de 1969, o que gerou grande polêmica no País, devido à influência religiosa, uma vez que o casamento, quando surgiu era regido pelas normas e princípios da Igreja Católica. Antes de 1977 existia apenas o desquite, que foi criado através do Código Civil de 1916, que não dava o direito da pessoa casar-se novamente com outra pessoa, correspondendo, atualmente, à separação. O vínculo jurídico entre o casal permanecia para sempre, independente do desejo de ambos em não manter a relação (RYBA, 2007).

Em 26 de dezembro de 1977, foi promulgada a Lei 6.515/1977, conhecida como a Lei do Divórcio, que veio para regulamentar as maneiras de dissolução do

vínculo matrimonial e com sua promulgação, o desquite passou a não mais existir. Neste sentido, é o entendimento:

Para a aprovação da Lei do Divórcio (L 6.515/77), foi necessário manter o desquite, tendo ocorrido somente uma singela alteração terminológica. O que o Código Civil chamava de desquite (ou seja, não “quites”, alguém em débito para com a sociedade) a Lei do Divórcio denominou de separação, com idênticas características: põe fim a sociedade conjugal, mas não dissolve o vínculo matrimonial (DIAS, 2011, p. 296).

A referida legislação elencou o divórcio como sendo uma das formas de dissolução do matrimônio e fez com que surgisse no Brasil um sistema dualista, sendo que a separação judicial, que substituiu o desquite, colocava fim à sociedade conjugal, enquanto o divórcio dissolvia o vínculo matrimonial existente entre o casal (DELGADO, 2017).

A Lei do Divórcio, contudo, impôs determinadas regras para a separação e para o divórcio. Para que a separação judicial fosse autorizada, era necessário que o casal estivesse separado de fato por pelo menos cinco anos sem haver a mínima possibilidade de reconciliação entre ambos. Somente depois de decorrido três anos a contar do trânsito em julgado da sentença que determinou a separação judicial é que poderia haver a conversão em divórcio, ou seja, o casal ainda manteria o vínculo, mesmo sem vontade, por pelo menos oito anos, não podendo, inclusive, sem o estado civil de divorciados, contrair matrimônio com outra pessoa (CARVALHO NETO, 2015).

Passados alguns anos, foram feitas algumas alterações nos requisitos para a realização da separação e do divórcio judicial. Os casais poderiam ajuizar ação de separação judicial desde que estivessem casados por pelo menos um ano e a conversão em divórcio poderia ser solicitada após um ano do trânsito em julgado da decisão da separação. Poderiam também realizar o divórcio direto desde que estivessem separados de fato por pelo menos dois anos (OLIVEIRA, 2014).

Em 13 de julho de 2010, a Emenda Constitucional n. 66/2010 modificou o constante no artigo 226 da Constituição Federal. Tal Emenda extinguiu os prazos para a separação e o divórcio, não havendo mais qualquer obstáculo para o divórcio, podendo o vínculo matrimonial ser dissolvido a qualquer momento pelo casal, extinguindo tacitamente a separação, que apenas dissolvia a sociedade conjugal (FERNANDES, 2010).

O divórcio extrajudicial surgiu a partir da lei número 11.441/2007 e foi uma grande inovação para o sistema jurídico brasileiro, abrindo a possibilidade de realizar separação e divórcio por escritura pública, sendo uma forma alternativa dissolver a sociedade conjugal através da separação, antes de 2010, ou o vínculo matrimonial, através do divórcio. Anterior a referida lei, o divórcio só poderia ser realizado via judicial, o que poderia se tornar um processo moroso, devido ao elevado número de demandas. Cabe ressaltar, que com a nova legislação, a competência para ajuizamento da ação de divórcio não foi retirada do Poder Judiciário, apenas foi instituída uma forma alternativa para dissolver o vínculo matrimonial, de modo a ser mais célere e ágil, a via extrajudicial (FVERO, 2014).

Para que o divórcio possa ser realizado via extrajudicial são necessários alguns requisitos, quais sejam: consensualidade entre os cônjuges, ausência de filhos menores, incapazes ou nascituro, obrigatoriedade da presença de advogado, conforme o previsto no artigo 733 do Código de Processo Civil. A respeito da temática, o autor contribui:

As partes devem declarar ao tabelião, no ato da lavratura da escritura, que não têm filhos comuns, ou, havendo, que são absolutamente capazes, indicando seus nomes e as datas de nascimento. Da escritura deve constar ainda declaração das partes de que estão cientes das consequências da separação e do divórcio, firmes no propósito de pôr fim à sociedade conjugal ou ao vínculo matrimonial, respectivamente, sem hesitação, com recusa de reconciliação (LOUREIRO, 2014, p. 779).

Atualmente, com as alterações trazidas pela Emenda Constitucional nº 66/2010, não há necessidade do tabelião de notas exigir comprovação de extinção da sociedade conjugal, visto não ser mais requisito para a realização do divórcio. Para que o notário possa lavrar a escritura pública é necessário a apresentação de alguns documentos, quais sejam: certidão de casamento; documento de identidade oficial e cadastro de pessoa física (CPF) de ambos os cônjuges; pacto antenupcial, se cabível; documento oficial que comprove que os filhos do casal são absolutamente capazes; certidão de imóveis e documentos que comprovem a titularidade dos imóveis, para futura partilha (LOUREIRO, 2014).

O principal requisito para que o divórcio possa ser realizado na via administrativa é a consensualidade entre ambos, caso haja litígio, o mesmo só poderá ser realizado na via judicial. Não podem restar conflitos entre o casal, que

devem estar de acordo em todos os termos, inclusive no que tange à pensão alimentícia e partilha de bens (ROQUE, 2016).

Na escritura pública deverá constar os bens a serem partilhados entre o casal, especificado o patrimônio individual de cada cônjuge e o patrimônio comum do casal. Caso haja bens a partilhar, deverá haver a comprovação acerca da propriedade, para que possa ser emitida guia de recolhimento de imposto. Cabe ressaltar que a partilha e o acordo acerca da pensão alimentícia não são pressupostos para lavratura da escritura, sendo opção do casal fazer no próprio divórcio ou em momento posterior (LOUREIRO, 2014). Cabe ressaltar que caso seja acordados o pagamento alimentícia, a escritura pública servirá como título hábil para possível ação judicial de cobrança de alimentos.

Após a lavratura da escritura pública, respeitada todas as formalidades, esta deverá ser apresentada no Registro Civil das Pessoas Naturais do casamento dos cônjuges para a devida averbação, que conterà o respectivo nome dos divorciados, que poderá passar a ser o de solteiro ou permanecerá o mesmo, dependendo da vontade daquele que tiver acrescido o sobrenome do cônjuge, passando ambos para o estado civil de divorciados. O registro é importante para dar publicidade ao ato, uma vez que qualquer pessoa poderá solicitar certidão. Caberá ainda ao Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais comunicar aos registros anteriores dos nubentes, seja de nascimento ou casamento anterior, se houver. A partir do estado civil de divorciados, os ex-cônjuges poderão casar novamente.

Da mesma forma, a escritura pública de divórcio também deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no registro de eventual imóvel de propriedade de um dos divorciados, visando a maior publicidade em relação a terceiros.

4.2 Inventário

O inventário faz parte do direito sucessório e é o procedimento que visa apurar bens, móveis ou imóveis, direitos e dívidas deixados pela pessoa que faleceu, sendo instrumentalizado através de uma partilha. Loureiro (2014, p. 783) classifica o direito sucessório da seguinte maneira:

O direito de sucessão se baseia na ideia de que o homem se perpetua, ao longo dos tempos, nos seus herdeiros, que são os sucessores e

representantes dos seus direitos e obrigações. Estes direitos e obrigações, quando existe mais de um herdeiro, passam, conjuntamente, para todos os sucessores, em estado de indivisão, até o momento da partilha. Até então, todos os herdeiros permanecem como condôminos dos bens deixados pelo falecido, já que o simples fato da morte acarreta a abertura da sucessão.

O inventário atribui a cada herdeiro o quinhão que lhe pertence e tem também, como função, desembaraçar transações de ordem civil, impedindo possível discórdia entre os herdeiros e terceiros interessados na herança. O inventário traz uma relação, descrição e avaliação dos bens deixados pelo falecido e para que seja realizado através de escritura pública, ou seja, via extrajudicial, não poderá haver controvérsias, devendo estar, inclusive as relações de parentesco ou aquelas oriundas de união estável, comprovadas através de documentos (LOUREIRO, 2014).

A possibilidade de se realizar o inventário através da via extrajudicial surgiu com o advento da lei 11.441 de 05 de janeiro de 2007 e anterior à esta data só poderia ser realizado na via judicial. Tal inovação contribuiu para o processo de desjudicialização do direito, diminuindo o número de demandas frente ao Poder Judiciário.

Para que o inventário possa ser realizado na via administrativa, no Tabelionato de Notas, alguns requisitos devem ser observados pelas partes, quais sejam: todos os herdeiros devem ser maiores de idade e capazes; deve haver consensualidade entre os herdeiros; não poderá existir testamento deixado pelo falecido e as partes devem estar representadas por advogado, que poderá ser comum a todos ou não (ARRUDA, 2017).

A respeito do primeiro requisito, referente à capacidade das partes, são considerados capazes os herdeiros maiores de 18 anos de idade e que possuam total discernimento para exercer os atos da vida civil, ou seja, não poderá ser interditado. Há uma exceção para o menor emancipado por um dos motivos previstos no artigo 5º do Código Civil, que será considerado, para fins de inventário, capaz. Com relação ao nascituro, não há impedimento para que o inventário seja realizado na via administrativa, uma vez que consoante a lei prevê que há vedação para lavratura de escritura se houver filho incapaz, nada mencionando sobre o nascituro (LOUREIRO, 2014).

A sucessão poderá se dar de duas formas: legítima, que é a decorrente de lei; e a testamentária, que decorre de disposição de última vontade do falecido. Só há legitimidade para sucessão daquelas pessoas nascidas ou já concebidas no momento da abertura da sucessão, ressalvado assim o direito do nascituro. Há uma exceção desta regra para os casos de filiação *post mortem*, sendo presumido de que o filho era nascido na constância do casamento (LOUREIRO, 2014).

Com relação ao requisito de inexistência de testamento, caso haja, deverá ser ajuizada ação judicial de inventário. Mesmo que o testamento seja considerado nulo, não poderá o tabelião proceder a lavratura da escritura pública, pois observado ao princípio da legalidade estrita, o tabelião somente poderá fazer o que a lei lhe determina ou autoriza (ALMADA, 2013).

Além de existir consensualidade entre os herdeiros, estes deverão estar assistidos por advogado. O advogado poderá ser comum para todos ou cada um poderá ter seu próprio procurados. Após a lavratura da escritura pública, esta deverá ser assinada por todos, conforme afirma Loureiro (2014, p. 794):

Os herdeiros e os advogados, cujos nomes e qualificações constarão do ato notarial, deverão assinar a escritura. Faltando um dos herdeiros, não é possível a lavratura da escritura, salvo se este outorgou procuração com poderes especiais para ser representado por mandatário. A procuração, nesse caso, deverá observar a forma pública, pois a outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato ser praticado (art. 657, CC). O advogado não pode ser assistente e mandatário ao mesmo tempo.

Supridos os requisitos, para que a escritura pública seja lavrada é necessário ainda a prova da quitação dos tributos referentes aos bens do espólio, incidindo o imposto sobre o total bruto dos bens. A transmissão da propriedade sujeita à incidência de imposto (LOUREIRO, 2014).

A escritura pública deverá conter várias informações, tais como a qualificação completa do falecido, das partes e de seus procuradores. A data do óbito deverá, obrigatoriamente, ser indicada. Os bens objetos de partilha deverão ser descritos de forma precisa, indicado a localização e respectivas confrontações, conforme constante na matrícula do imóvel. Referente aos bens semoventes, deverá ser indicado o seu número e sinais distintivos, para precisa identificação, dentre outras informações que são imprescindíveis (LOUREIRO, 2014).

Por fim, lavrada a Escritura Pública pelo Tabelião de Notas, esta deverá ser levada ao Registro de Imóveis, cujos imóveis estiverem matriculados para o registro do inventário, garantindo a devida publicidade do ato e gerando efeitos contra possíveis interesses de terceiros.

4.3 Usucapião

Falando-se em atos passíveis de tramitação na esfera extrajudicial, especificamente perante às serventias extrajudiciais, de imediato vem à tona a questão da usucapião, sendo uma conhecida forma de aquisição originária de propriedade, que, com o advento do Código de Processo Civil de 2015, passou a facultar a tramitação do processo para reconhecimento da prescrição aquisitiva de um imóvel em via extrajudicial.

A usucapião imobiliária é fundada no princípio da função social da propriedade, este amparado pela Constituição Federal, que, em seu artigo 5º, XXII, dispõe que “é garantido o direito de propriedade”, enquanto no inciso seguinte XXIII assim prevê: “a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 1988, <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>). Assim, é possível observar que ao mesmo tempo em que o texto constitucional garante às pessoas seu direito à propriedade, também impõe uma limitação a este direito, que deve ser exercido em observância ao contexto da sociedade.

Tal princípio tem por intuito evitar que propriedades fiquem ociosas no decorrer do tempo, sem que o proprietário dê qualquer destinação útil àquele imóvel, seja este urbano ou rural, sob pena de que a propriedade possa ser transmitida à quem der ao imóvel a devida destinação social, evidentemente, observados os requisitos legais em cada modalidade de usucapião.

Neste sentido, Salles (1999, p. 27) explica que:

O proprietário desidioso, que não cuida do que é seu, deixa seu bem em estado de abandono, ainda que não tenha a intenção de abandoná-lo, perde sua propriedade em favor daquele, que se havendo apossado da coisa, mansa e pacificamente, durante o tempo previsto em lei, da mesma cuidou e lhe deu destinação, utilizando-a como se sua fosse.

Ou seja, o direito de alguém de ter o reconhecimento da prescrição aquisitiva de um imóvel em seu favor, surge da negligência do proprietário registral em dar a devida destinação ao bem no decorrer do tempo.

Importante destacar que a usucapião, que está inserida dentre as hipóteses de aquisição de propriedade, tratando-se de bens imóveis, no artigo 1.238 e seguintes do Código Civil, é forma originária de aquisição. Assim sendo, na usucapião, não se tem uma transferência da propriedade entre as partes, como ocorreria em uma compra e venda, por exemplo, que se concretiza com o registro; e sim, ocorre a perda do domínio para o proprietário desidioso, enquanto para o possuidor que deu a devida destinação ao bem, preenchendo este os requisitos para determinada modalidade de usucapião, estará apto a adquirir a propriedade, trata-se de uma aquisição originária.

Desta forma, não se tem uma relação jurídica entre o antigo proprietário e o adquirente originário por meio da usucapião. Este receberá o título de proprietário registral sem qualquer vinculação com eventuais gravames, penhoras, ou quaisquer outros ônus que porventura recaíam sobre a matrícula daquele bem.

Pereira (2004, p. 138), descreve a usucapião da seguinte forma:

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada.

Outrossim, os requisitos básicos para que seja possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva de um bem são a posse e o tempo, partindo do pressuposto que a coisa seja hábil e que não haja impedimentos entre as partes. Sem a posse e o tempo necessário, não há que se falar em usucapião.

Além disso, a Constituição Federal, em seus artigos 183 e 184, bem como o Código Civil, em seus artigos 1.238 e seguintes, definem as modalidades de usucapião, bem como os requisitos para a configuração de cada uma delas.

Inicialmente, o artigo 1.238, *caput*, do Código Civil define a usucapião extraordinária:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Esta é a modalidade de usucapião que requer o maior tempo de posse, de quinze anos, devendo esta ser ininterrupta e sem oposição. Por outro lado, apesar do prazo mais extenso, nesta modalidade restam mínimos requisitos; não há necessidade de justo título que levasse ao indício de aquisição do bem, não há exigência de boa-fé, ou seja, os requisitos nesta modalidade são apenas a comprovação do tempo de posse mansa, pacífica e ininterrupta, e do *animus domini*² a fim de tornar possível a aquisição por meio da usucapião.

Também na modalidade de usucapião extraordinária, há uma submodalidade, está disposta no parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil; nesta, tem-se uma redução do tempo de posse exigido para dez anos, porém sendo requisito que o possuidor tenha estabelecido moradia ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel.

Já no artigo 1.242 do Código Civil, está prevista a usucapião ordinária, em que o tempo de posse exigido também é de dez anos, porém, nesta modalidade, é também exigida a comprovação de justo título e boa-fé do possuidor para que seja possível o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Por justo título, assim caracteriza Pereira (2005, p. 149):

A conceituação do justo título leva, pois, em consideração a faculdade abstrata de transferir a propriedade (em tese), constituem título justo para a aquisição per usucapionem no caso de ocorrer uma falha, um defeito, um vício formal ou intrínseco, que lhe retirem aquele efeito na hipótese. Inquinado, porém, de falha, não mais poderá ser atacado, porque o lapso de tempo decorrido expurgou-o da imperfeição, e consolidou a propriedade do adquirente.

Também acerca do justo-título, o Provimento 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, o qual estabeleceu as diretrizes para o procedimento da usucapião

² “[...] por definição, é o ‘animus domini’ a vontade (ainda que de má-fé) de possuir alguém como se fosse dono, donde o dizer-se que existe mesmo no ladrão, que sabe que a coisa lhe pertence. Mas [...] entende-se que para caracterizá-lo não basta aquela vontade: é preciso que ela resulte da ‘causa possessionis’, isto é, do título em virtude do qual se exerce a posse: de modo que se esta foi iniciada por uma ocupação, pacífica ou violenta, pouca importa, haverá o ânimo; se, ao contrário, originou-se de um contrato, como o de locação, por exemplo, que implica no reconhecimento do direito dominial de outrem, não se pode reconhecê-lo”. (NEQUETE, 1981, p. 121 *apud* RANGEL, 2012. Disponível em: <<http://www.ambito-juridico.com.br>>).

extrajudicial na via extrajudicial, trouxe exemplos de justo título em seu artigo 13, § 1º, senão vejamos:

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, <<http://www.cnj.jus.br>>).

Ainda, existe a denominada usucapião especial rural, que também é chamada de usucapião constitucional rural, haja vista que está disposta tanto no artigo 191, da Constituição Federal, quanto no artigo 1.239, do Código Civil. Nesta modalidade, são requisitos para configuração da usucapião: não ser proprietário de imóvel rural ou urbano; posse por 05 (cinco) anos do imóvel rural usucapiendo, que não poderá ter área de terra superior a cinquenta hectares; e tornar produtiva a área, tendo nela sua moradia.

Da mesma forma, há a usucapião especial ou constitucional urbana, prevista no artigo 183, da Constituição Federal, bem como no artigo 1.240, do Código Civil, sendo que nesta modalidade, o imóvel usucapiendo deverá estar situado em área urbana e não poderá ultrapassar duzentos e cinquenta metros quadrados, devendo ser utilizado para moradia própria ou de sua família. Quanto ao tempo exigido de posse para configuração, é também de 05 (cinco) anos, não podendo o possuidor do imóvel ser proprietário de outro imóvel, seja em área urbana ou rural.

Há ainda, a modalidade de usucapião prevista no artigo 1.240-A, do Código Civil, a qual fora inserida neste diploma legal por meio da Lei nº 12.424, de 2011 – que dispôs sobre o programa minha casa, minha vida. Esta espécie garante o domínio integral do imóvel ao ex-cônjuge ou ex-companheiro, que permaneceu por 02 (dois) anos em posse direta do imóvel que dividia a propriedade com seu antigo parceiro.

O Provimento n. 65 de 14/12/2017, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que estabeleceu as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial prevê

que tal procedimento se dará com a análise de um requerimento, instruído com as devidas provas anexadas e deverá ser assinado por advogado.

Sendo assim, o procedimento da usucapião extrajudicial é uma inovação que contribuiu também para o processo de desjudicialização do direito, bem como é um meio mais célere do que a via jurisdicional. A retificação, assim como a usucapião extrajudicial, é um importante procedimento, que visa buscar a realidade fática do imóvel, conforme tratado a seguir.

4.4 Retificação

Os registros imobiliários visam garantir não só a publicidade dos atos, mas também a veracidade do mesmos, buscando descrever os imóveis e suas condições o mais próximo da realidade. Ocorre que, nem sempre a matrícula do imóvel está conforme a situação fática, seja por erro humano ou por uma transformação da área, de forma que faz-se necessária a retificação da matrícula para buscar a verdade real.

A lei 6.015/1973 elenca em quais situações poderá haver a retificação da matrícula de ofício ou a requerimento da parte interessada. A primeira das hipóteses em que se procederá retificação é quando há erro ou omissão na transposição ou qualquer elemento do título, trata-se de erro evidente, quando os dados são transcritos de forma errada (MEZZARI, 2010).

Poderá ainda haver retificação por circunstâncias que sofreram modificações no decorrer do tempo, a fim de indicar e atualizar confrontações, ou ainda quando há alteração de denominação de logradouro público, que poderá ser comprovado a partir da cópia da lei que alterou. Poderá haver também retificação no que tange às medidas perimetrais, seja para indicar rumos ou ângulos ou ainda para fins de alteração ou inserção que resulte de simples cálculo matemático feito a partir de medidas perimetrais constantes no registro imobiliário (MEZZARI, 2010).

Caso haja alteração ou inserção de medidas perimetrais, o Oficial não poderá retificar de ofício e necessitará, obrigatoriamente, de requerimento do interessado, com firma reconhecida. Conforme afirma Loureiro (2014, p. 408):

Havendo alteração ou inserção de medida perimetral, o interessado deve instruir o pedido de retificação com planta e memorial descritivo assinado

por profissional legalmente habilitado e pelos confrontantes. A planta e o memorial descritivo deverão indicar com precisão os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, com menção aos nomes dos confrontantes. Em vista de tais documentos, o oficial averbará a retificação.

Também poderá haver retificação quando o imóvel lindeiro já tenha sido retificado, podendo averbar na matrícula a linha divisória entre ambos. Outra retificação cabível, e muito comum, visto que as pessoas vivem em sequentes mudanças, é a retificação com a finalidade de inserção ou modificação de dados pessoais das partes, que serão comprovadas a partir de documentos oficiais, como por exemplo a mudança de estado civil dos proprietários (MEZZARI, 2010).

Quando a retificação se dá diretamente perante o Oficial do Registro de Imóveis, acaba por desafogar o Poder Judiciário de demandas muitas vezes desnecessárias. Ao se tratar de algo evidente, perceptível e facilmente comprovado, não há necessidade de se ingressar com uma ação judicial de retificação para ter o direito declarado, eis que inequívoco.

O procedimento para retificação em um registro imobiliário está disposto no artigo 212 e seguintes da Lei 6.015/73. Importante destacar que, na mesma esteira dos demais procedimentos extrajudiciais com intuito de desjudicialização, a possibilidade do interessado requerer a retificação na via administrativa não exclui a possibilidade de requerer em via jurisdicional, ou seja, trata-se de uma opção do interessado, conforme disposto no *caput* do artigo 212: “[...] facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial” (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.gov.br>>).

O artigo 213 da Lei 6.015/73 dispõe sobre o procedimento administrativo de retificação, que, conforme exposto, poderá se dar de ofício pelo oficial do Registro de Imóveis, ou a requerimento da parte interessada, dependendo do caso.

No parágrafo 1º, do artigo 213, da Lei 6.015/73 exige, para que o oficial possa averbar a retificação, que sejam atendidos os requisitos dispostos no *caput* do artigo 225 da mesma Lei, quais sejam:

Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos

interessados certidão do registro imobiliário. (BRASIL, 1973, <<http://www.planalto.gov.br>>).

Nota-se deste dispositivo que o Legislador buscou garantir que sejam precisas as informações constantes na matrícula do imóvel, devendo portanto serem observadas na retificação tais informações, a fim de garantir a manutenção das especificações dos imóveis.

Ainda, na retificação administrativa tem-se a exigência de que, caso algum dos confrontantes do imóvel não tiver assinado a planta, deverá este ser notificado pelo Oficial do Registro de Imóveis para manifestar-se no prazo de quinze dias, podendo ser procedida a notificação por edital caso o confrontante esteja em local incerto e não sabido, além de ser presumida a anuência em caso do confrontante não apresentar impugnação no prazo da notificação, conforme disposição dos parágrafos 2º, 3º e 4º, do artigo 213, da Lei nº 6.015/73.

Caso haja impugnação de algum confrontante, o Oficial do Registro de Imóveis deverá intimar o requerente e o profissional que assinou a planta e o memorial, para que se manifestem no prazo de cinco dias sobre a impugnação. De outra banda, não havendo impugnação, a retificação será averbada na matrícula do imóvel, conforme parágrafo 5º, do artigo 213, da Lei nº 6.015/73.

Por fim, havendo impugnação, e não sendo possível a transação amigável entre as partes, o Oficial do Registro de Imóveis deverá remeter o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, exceto quando a controvérsia versar sobre direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que faz-se necessária a remessa às vias ordinárias, nos termos do artigo 213, § 6º, da Lei nº 6.015/73.

Portanto, a retificação de Ofício ou a requerimento das partes, contribui para que a realidade fática do imóvel seja preservada, fazendo com que o constante na matrícula esteja em conformidade com a situação do imóvel. Desta forma, as inovações tratadas no presente capítulo são de suma importância para o direito brasileiro.

5 CONCLUSÃO

O presente trabalho de monografia buscou abordar a temática dos atos extrajudiciais que são realizados no Tabelionato de Notas e no Registro de Imóveis, visando responder o seguinte questionamento: quais são os atos extrajudiciais que podem ser realizados nas serventias acima referidas?

No mesmo enfoque, cabe ressaltar, que as serventias extrajudiciais são de suma importância para a sociedade, visto que realizam diversos atos. A legislação notarial vem sofrendo mudanças, de acordo com a evolução da sociedade e suas necessidades, trazendo inovações legislativas como nos divórcios, inventários, usucapião e retificação, que, hoje, podem ser realizados na via extrajudicial.

Como é sabido há no Brasil uma cultura de judicialização, onde vários conflitos são levados para o Poder Judiciário, ignorando-se outras formas para a resolução de conflitos, o que torna o Poder Judiciário moroso e muitas vezes ineficaz. Não há, muitas vezes, pré-disposição das partes para resolução de conflitos na via extrajudicial, pois a litigância tornou-se algo cultural entre os brasileiros, que muitas vezes levam para o Judiciário, litígios desnecessários.

Para desafogar a via jurisdicional, o processo de desjudicialização das demandas é necessário, sendo que as serventias extrajudiciais assumem papéis de grande importância para esse processo. Cabe ressaltar que a desjudicialização traz para ordenamento jurídico diversos benefícios, pois torna a resolução de conflitos mais célere, gerando economia e por consequência contribui com o desafogamento da via jurisdicional. As serventias extrajudiciais são meios alternativos para resolução de algumas demandas, que antes eram tratadas apenas na espera judicial, como por exemplo, o divórcio extrajudicial.

Identificou-se os princípios norteadores da atividade notarial e registral, visto que servem como inspiração e facilitam a compreensão da referida atividade. A publicidade é um dos principais princípios das serventias extrajudiciais, pois, ao ser realizado um registro, este terá efeito contra terceiros, pois seu conteúdo é público e pode ser solicitado por qualquer pessoa, fazendo com que os interessados tenham obrigação de saber o conteúdo da matrícula do imóvel em questão.

Outro princípio norteador da atividade notarial e registral é o da legalidade, uma vez que notários e registradores apenas podem realizar o que está previsto em

lei. A análise de documentos para se verificar se seguem os ditames legais, também cabe aos notários e registradores, gerando maior segurança para o ato. Ainda, o tabelião de notas e o registrador de imóveis são pessoas de fé-pública, presumindo-se verdadeiros os atos por eles realizados.

Outros princípios são atinentes à atividade notarial e registral, tais como: territorialidade, continuidade e especialidade. Cabe ressaltar que os princípios contribuem para o entendimento das serventias extrajudiciais, pois diminuem lacunas normativas muitas vezes existentes.

O serviço notarial é exercido pelo Tabelião de Notas, sendo que a regulamentação da atividade está contida no artigo 6º da Lei 8.935/94, cabendo ao Tabelionato de Notas formalizar atos, intervir em atos e negócios jurídicos e autenticar fatos. Cabe salientar, que cabe ao Tabelião apresentar a melhor forma da resolução do conflito, evitando que no futuro acabe na via judicial.

O Registro de Imóveis é exercido pelo registrador, sendo que o artigo 167 da Lei 6.015/73 traz um rol extenso dos atos que serão registrados no Registro de Imóveis. Ainda, o artigo 172 da referida legislação, afirma que na referida serventia ocorrerá averbação e registro de atos constitutivos ou títulos acerca de imóveis reconhecidos em lei.

Para suprir lacunas, a legislação notarial e registral vem sofrendo diversas mudanças. Para entender as mudanças que ocorreram, principalmente referente ao processo de desjudicialização do direito, buscou-se analisar atos específicos que sofreram modificações legislativas, como: divórcio, inventário, usucapião e retificação.

O divórcio foi um dos institutos que mais sofreu modificações, evoluindo do desquite até chegar no divórcio extrajudicial. Hoje, o divórcio pode ser realizado diretamente no Tabelionato de Notas, com a lavratura de uma escritura pública, podendo, inclusive, haver partilha dos bens do casal. Para que o divórcio possa ser realizado na via extrajudicial alguns requisitos devem ser observados, como a consensualidade, inexistência de filhos incapazes e as partes devem estar assistidas por advogado.

O inventário tem como característica atribuir a cada herdeiro o quinhão que lhe pertence e com o advento da Lei 11.441/2007 pode ser realizado na esfera extrajudicial. Para realização do inventário na esfera extrajudicial alguns requisitos

devem ser observados, como consensualidade entre os herdeiros e assistência de advogado.

A respeito do instituto da usucapião, este sofreu recentes alterações, atribuindo ao Registro de Imóveis a possibilidade da realização da usucapião extrajudicial e que assim como os demais institutos deve observar alguns requisitos. Cabe salientar que a usucapião extrajudicial se torna mais célere, pois não se atenta aos prazos de um processo judicial, sendo que terá sua tramitação simplificada diretamente no Registro de Imóveis.

Acerca da retificação, cabe salientar que as matrículas imobiliárias devem estar condizentes com a realidade do imóvel, mas, porém, essa nem sempre é a realidade. Para sanar erro, a retificação é fundamental e em algumas situações poderá ser feita diretamente no Registro de Imóveis, de ofício ou a requerimento das partes.

Sendo assim, as modificações legislativas trazidas são de suma importância não só para a área notarial e registral, mas, também, para a sociedade hodierna, visto que é a sociedade que utiliza tanto das serventias extrajudiciais quanto o Poder Judiciário. Acredita-se que as serventias extrajudiciais são efetivamente importantes para o processo que busca desafogar o Poder Judiciário e estão cada vez mais presentes e próximos dos cidadãos, pois suas respectivas competências estão aumentando.

REFERÊNCIAS

ABREU, João Paulo Pirôpo. *A autonomia financeira do Poder Judiciário: limites traçados pelo princípio da independência e harmonia dos Poderes*. Brasília: CEJ, 2013.

ALMADA, Renato de Mello. É absoluta a afirmação de que havendo testamento não pode o inventário ser realizado em cartório? *Migalhas*, São Paulo, 2013. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI186819,51045-E+absoluta+a+afirmacao+de+que+havendo+testamento+nao+pode+o>>. Acesso em 12 maio 2019.

ANDRADE, Tobias de Oliveira. A evolução histórica do divórcio no Brasil. *Âmbito Jurídico*, [s.l.], 2012. Disponível em: <http://ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11574>. Acesso em 11 maio 2019.

ARRUDA, Milviane. Inventário extrajudicial. *Revista Jus Navegandi*, Teresina, 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/58358/inventario-extrajudicial>>. Acesso em 12 maio 2019.

BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001.

BOURROUL, João Mello. Viaje ao Brasil do passado com os primeiros documentos de cartórios do país. *Revista Galileu*, [s.l.], 2015. Disponível em: <<https://revistagalileu.globo.com/Sociedade/noticia/2015/12/viaje-ao-brasil-do-passado-com-os-primeiros-documentos-de-cartorios-do-pais.html>>. Acesso em 15 abr. 2019.

BRANDELLI, Leonardo. *Teoria Geral do Direito Notarial*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 14 out. 2018.

_____. Lei nº. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 21 nov. 1994. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm>. Acesso em 15 abr. 2019.

_____. Lei nº. 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em 03 jun. 2019.

_____. Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 09 jan. 2002*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 03 jun. 2019.

BUSTAMANTE, Nathalia. Como fazíamos sem – Cartório. A evolução dos registros de documentos. *Aventuras na História, [s.l.]*, 2016. Disponível em: <<https://aventurasnahistoria.uol.com.br/noticias/civilizacoes/como-faziamos-sem---cartorio.phtml#.V4aCZdlrLIW>>. Acesso em: 17 out. 2018.

CABRAL, Dilma. Constituição de 1824. *Memória da Administração Pública Brasileira, [s.l.]*, nov. 2016. Disponível em <<http://mapa.an.gov.br/index.php/menu-de-categorias-2/305-constituicao-de-1824>>. Acesso em: 15 out. 2018.

CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 29.03.1990, e Lei. 4. ed., rev. e atual.* Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CARVALHO NETO, Inácio de. As mudanças da Nova Lei do Divórcio em matéria de Dissolução do Casamento. *Genjurídico, [s.l.]*, out. 2015. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2015/10/14/as-mudancas-da-nova-lei-do-divorcio-em-materia-de-dissolucao-do-casamento>>. Acesso em 11 mai. 2019.

CERA, Denise Cristina Mantovani. Quais são os direitos de primeira, segunda, terceira e quarta geração. *LFG, [s.l.]*, jan. 2018. Disponível em <<https://www.lfg.com.br/conteudos/artigos/direito-constitucional/quais-sao-os-direitos-de-primeira-segunda-terceira-e-quarta-geracao-denise-cristina-mantovani-cera>>. Acesso em: 17 out. 2018.

CHAVES, Luisa Helena Cardoso. PEC dos Cartórios. *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, mar. 2010. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7476>. Acesso em: 15 abr. 2019.

CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pelegrine; DINAMARCO, Cândido R. *Teoria Geral do Processo*. São Paulo: Malheiros, 1997.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65/2017 de 14 de dezembro de 2017. Brasília: CNJ, 2017. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>>. Acesso em 13 maio 2019.

_____. *Justiça em números*. 14. ed. Brasília: CNJ, 2018. Disponível em <<http://www.cnj.jus.br/files/conteudo/arquivo/2018/09/8d9faee7812d35a58cee3d92d2df2f25.pdf>>. Acesso em 17 nov. 2018.

DELGADO, Mário Luis. 40 anos do divórcio no Brasil: uma história de casamentos e florestas. *Conjur, [s.l.]*, 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-out-22/processo-familiar-40-anos-divorcio-brasil-historia-casamentos-florestas>>. Acesso em 11 maio 2019.

DIAS, Maria Berenice. *Manual de direito das famílias*. 8. ed. rev. e atual. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

DIDIER JR., Fredie. *Curso de Direito Processual Civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento*. 18. ed. Salvador: Jus Podivm, 2016.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registros de Imóveis*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. Panorama histórico do registro de imóveis no Brasil. *Registro de Imóveis 1ª Zona de Porto Alegre*, [s.l.]. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>>. Acesso em 14 abr. 2019.

FARACO, Marcela. As formas alternativas de solução dos conflitos: A Arbitragem. *Jusbrasil*, [s.l.], 2014. Disponível em: <<https://marcelafaraco.jusbrasil.com.br/artigos/151178374/as-formas-alternativas-de-solucao-dos-conflitos-a-arbitragem>>. Acesso em 15 out. 2018.

FERNANDES, Brenda. O Novo Divórcio (Emenda Constitucional nº 66/2010). *DireitoNet*, [s.l.], set. 2010. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/5938/O-Novo-Divorcio-Emenda-Constitucional-no-66-2010>>. Acesso em 11 maio 2019.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. *Escrituras públicas – separação, divórcio, inventário e partilha consensuais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

FRANZOI, Fabrisia e SCHMOLLER, Francielli. 2018. A importância da atividade notarial e registral: Uma análise a função social e a evolução neste âmbito jurídico. *ANOREG-SP*, [s.l.], set. 2018. Disponível em: <<https://www.anoregsp.org.br/noticias/32638/a-importancia-da-atividade-notarial-e-registral-uma-analise-a-funcao-social-e-a-evolucao-neste-ambito-juridico>>. Acesso em 15 abr. 2019.

FREGAPANI, Guilherme Silva Barbosa. Formas Alternativas de Solução de Conflitos e a Lei dos Juizados Especiais Cíveis. *Biblioteca Digital do Senado Federal*, [s.l.], jan. 1997. Disponível em: <<http://www2.senado.gov.br/bdsf/item/id/199>>. Acesso em 16 out. 2018.

FVERO, Ramon. As facilidades do divórcio extrajudicial. *Jusbrasil*, [s.l.], 2014. Disponível em: <<https://faveroadv.jusbrasil.com.br/artigos/124118850/as-facilidades-do-divorcio-extrajudicial>>. Acesso em 11 maio 2019.

GUEDES, Luiza Oliveira. Serventias Extrajudiciais: uma via de acesso alternativo à justiça. *FUMEC*, [s.l.]. Disponível em <<http://www.fumec.br/revistas/pdmd/article/view/5238>>. Acesso em 14 out. 2018.

LIMA, Lucas Almeida de Lopes. A atividade notarial e registral e sua natureza jurídica. *Conteúdo Jurídico*, [s.l.], 2011. Disponível em:

<<http://conteudojuridico.com.br/artigo,a-atividade-notarial-e-registral-e-sua-natureza-juridica,33077.html>>. Acesso em: 15 out. 2018.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 06. Ed. Rio de Janeiro: Método, 2014.

MAFRA, Josiane Wendt Antunes. Quem não registra não é dono. *Revista Jus Navigandi*, [s.l.], 2012. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/21789/quem-nao-registra-nao-e-dono>>. Acesso em 15 abr. 2019.

MANCUSO, Rodolfo de Camargo. *Acesso à justiça: Condicionantes Legítimas e Ilegítimas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MARCANCINI, Augusto Tavares Rosa. *Assistência jurídica, assistência judiciária e justiça gratuita*. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

MARTINS, Sheila Luft. A função notarial. *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, set 2010. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8356>. Acesso em 15 abr. 2019.

MASCIOLI, Fernanda. Autocomposição: Mediação e Conciliação. *Jusbrasil*, [s.l.], 2017. Disponível em: <<https://fernandamascioli.jusbrasil.com.br/artigos/445732336/autocomposicao-mediacao-e-conciliacao>>. Acesso em 16 out. 2018.

MEZZARI, Mario Pazutti. O novo processo de retificação do registro imobiliário, retificação ou usucapião. *Colégio Registral do Rio Grande do Sul*, [s.l.], 2010. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/anexos/MarioMezzari_NovoProcessoRetificacao.pdf> Acesso em 13 maio 2019.

MIRANDA, Pontes de. *Comentários ao Código de Processo Civil*. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

MORAES, Alexandre de. *Constituição do Brasil interpretada e legislação constitucional*. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2005.

MORAES, Tiago França. A mediação, a conciliação e a arbitragem como formas alternativas de resolução de conflitos. *Jus Navigandi*, [s.l.], 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/22520>>. Acesso em: 21 out. 2018.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito Processual Civil*. São Paulo: Método, 2011.

NOBRE, Francisco José Barbosa. A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil. *Jus Navigandi*, [s.l.], 2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao-administrativa-nonovo-codigo-de-processo-civil>>. Acesso em: 14 out. 2018.

OLIVEIRA, Fábio Seabra de. O divórcio. *Jus Navigandi*, [s.l.], 2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/35132/o-divorcio>>. Acesso em 11 maio 2019.

PEDROSO, Regina. Características Gerais do sistema notarial e registral. *Jusbrasil*, [s.l.], 2014. Disponível em: <<https://reginapedroso.jusbrasil.com.br/artigos/121944192/caracteristicas-gerais-do-sistema-notarial-e-registral>>. Acesso em: 13 abr. 2019.

PELAGALI, Renato Donizeti. História do Registro de Imóveis no Brasil. *Jusbrasil*, [s.l.], 2018. Disponível em: <<https://pelagali.jusbrasil.com.br/artigos/580004765/historia-do-registro-de-imoveis-no-brasil>>. Acesso em: 13 abr. 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 4.

PEREIRA, Rafael D'Avila Barros. A atividade notarial e de registro e o princípio do concurso público. *Jus Navigandi*, [s.l.], 2008. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/11210/a-atividade-notarial-e-de-registro-e-o-principio-do-concurso-publico>>. Acesso em: 13 abr. 2019.

RANGEL, Tauã Lima Verdan. O instituto da usucapião: breves apontamentos. *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, abr. 2012. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11308>. Acesso em 13 maio 2019.

RODRIGUES, Marcos Vinicius. Conciliação e Mediação. *Jus Navigandi*, [s.l.], 2018. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/64653/conciliacao-e-mediacao>>. Acesso em 14 out. 2018.

ROQUE, Michele. Divórcio extrajudicial consensual. *Jusbrasil*, [s.l.], 2016. Disponível em: <<https://rok.jusbrasil.com.br/artigos/401237007/divorcio-extrajudicial-consensual>>. Acesso em 11 maio 2019.

RYBA, Adriano. Os 30 anos do divórcio no Brasil. *Migalhas*, [s.l.], 2007. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI41269,61044-Os+30+anos+do+divorcio+no+Brasil>>. Aceso em 11 maio 2019.

SALES, Lília Maia de Moraes. *Mediação de Conflitos: Família, Escola e Comunidade*. Florianópolis: Conceito Editorial, 2007.

SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 5. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

SALOMÃO, Marcos Costa. Provimento 63 do CNJ ratifica registrador público como promotor da dignidade. *Colégio Registral do Rio Grande do Sul*, [s.l.]. Disponível em <<http://www.colegioregistrals.org.br/publicacoes/doutrinaCompleta?id=34885>>. Acesso em 02 jun. 2018.

SANDER, Tatiane. Princípios norteadores da função notarial. *Boletim Jurídico*, [s.l.], 2005. Disponível em: <<http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=688>>. Acesso em: 14 out. 2018.

SANTOS, Boaventura; LEITÃO, Maria Manuel; PEDROSO, João. *Os tribunais nas sociedades contemporâneas*. Centro de Estudos Sociais; Coimbra, 1995.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário: teoria e prática: 07*. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SECCO, Henrique de Melo. Do princípio da publicidade notarial e registral. Aspectos doutrinários e jurisprudenciais. *Conteúdo Jurídico*, [s.l.], 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,do-principio-da-publicidade-notarial-e-registral-aspectos-doutrinarios-e-jurisprudenciais,49805.html>>. Acesso em 13 out. 2018.

SOUZA, Keila Maria Mota Mendes. Princípios: uma abordagem à luz do direito registral brasileiro. *Portal Catalão*, [s.l.], 2009. Disponível em: <http://www.portalcatalao.com/painel_clientes/cesuc/painel/arquivos/upload/temp/95fd22b99dbb4b8ee75dc2b39db68b78.pdf>. Acesso em: 13 abr. 2019.

VANIN, Carlos Eduardo. O que é autocomposição? *Jusbrasil*, [s.l.], 2015. Disponível em: <<https://duduhvanin.jusbrasil.com.br/artigos/192097736/o-que-e-autocomposicao>>. Acesso em 15 out. 2018.

WATANABE, Kazuo. Política Pública do Poder Judiciário Nacional para tratamento adequado dos conflitos de interesses. *Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo*, [s.l.], 2011. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/Download/Conciliacao/Nucleo/ParecerDesKazuoWatanabe.pdf>> Acesso em 22 out. 2018.