

Os reflexos do Novo Código de Processo Civil no foro Extrajudicial

Brasília/agosto/2016

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

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

Competência

Art. 53. É competente o foro:

III - do lugar:

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

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

Capacidade Processual

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

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

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

- **Adequação do CPC as regras de regimes de bens dispostas no Código Civil de 2002 (Art. 1.647, I).**
- No tocante à **união estável**, relação que prescinde de formalização documental e de publicidade *erga omnes*, não é aplicável o artigo 73, pois os conviventes têm a liberdade de estipular a data de início da união, o que abre margem a fraudes, não sendo salutar à segurança jurídica do procedimento

Hipoteca Judiciária

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

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

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

Protesto de Título Executivo Judicial

- Art. 517. A decisão judicial transitada em julgado poderá ser levada a protesto, nos termos da lei, depois de transcorrido o prazo para pagamento voluntário previsto no art. 523 (15 dias).
- **O legislador apresentou um procedimento mais célere para execução de dívidas oriundas das sentenças dispostas no art. 515, I:**
“as decisões proferidas no processo civil que reconheçam a exigibilidade de obrigação de pagar quantia, de fazer, de não fazer ou de entregar coisa;”

Constituição de Renda

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

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

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

Penhor Legal

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

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

- O interessado poderá firmar requerimento no Tabelionato de seu interesse, que promoverá a notificação extrajudicial do devedor, para em até 5 (cinco) dias, pagar o débito ou impugnar.
- Se ocorrer a impugnação, o procedimento é encaminhado ao juízo competente

Do Título Executivo Extrajudicial

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

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

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

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

XI - a certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei;

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

Fraude à Execução e o Princípio da Concentração

- A nova lei processual alterou a concepção de fraude à execução nas alienações e onerações de bens imóveis.
- **O Princípio da Concentração**, expressamente disposto na Lei n.º 13.097/15, passou a nortear a configuração da fraude, impulsionando a concentração dos atos na matrícula imobiliária e a segurança jurídica dos negócios.

REGRA GERAL, artigo 792 do novo CPC:

- **Preexistência de averbação de pendência judicial na matrícula do imóvel alienado ou onerado.**
- A matrícula imobiliária passou a ser o repositório oficial destas informações, enaltecendo a **publicidade registral** e a **fé pública do Registrador Imobiliário**, que certifica a qualquer interessado os dados constantes nos livros e documentos arquivados no Ofício. **Em um só lugar**, poderá o cidadão buscar as informações sobre o imóvel.
- Com referência a conformidade do Novo CPC com a Lei n.º13.097/15, cabe salientar que ambas dispõem que **não será oponível as situações não inscritas na matrícula imobiliária**, inclusive havendo uma equivalência entre as situações que devem ser publicizadas no Fólio Real.

Equivalência das leis

Art. 792 da Lei nº 13.105/2015 (NOVO CPC)	Art. 54 da Lei n.º 13.097/15 (PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO)
I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória , desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;	I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias ;
II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução , na forma do art. 828;	II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial , do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença , procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil; <i>Nota-se a remissão ao antigo Código de Processo Civil, o que não impede a clara interpretação da referência ao procedimento do art. 828 do novo CPC.</i>
III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;	III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei ;
V - nos demais casos expressos em lei .	

Exceção Legal

Novo CPC:

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

IV - quando, **ao tempo** da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor **ação capaz de reduzi-lo à insolvência**;

- Qual o percentual de ações que reduzem o devedor a insolvência?
- A “morte civil” do devedor é uma situação que atinge a sociedade como um todo, em decorrência da integralidade do patrimônio do devedor estar envolvida, colocando em risco as relações negociais que este venha a ter com terceiros.
- Desta forma, a fim de resguardar os credores da ação nesta **situação atípica**, foi excepcionada a necessidade de prévia averbação do feito na matrícula para caracterização da fraude à execução, pois o todo garante a dívida, dispensando apontar a propriedade específica para garantia do crédito.

Publicidade Registral

- Contribuindo para a publicidade registral e segurança jurídica, o inciso IV do Art. 54 da Lei n.º 13.097/15, dispõe a possibilidade de fazer a averbação de ações desta natureza, o que não é obrigatório, mas salutar para evitar futuros litígios.

Averbação Premonitória

- A averbação premonitória, grande avanço na segurança jurídica imobiliária, teve na nova norma maior delineação da atuação do exequente, bem como um regramento mais claro quanto ao cancelamento das averbações.
- A nova lei dispõe dois momentos distintos para expedição da certidão para averbação no Registro Imobiliário:
- a) do ajuizamento da execução e dos atos de constrição (Artigo 799, IX);
- b) da admissão da execução pelo juiz (Artigo 828), corroborando a fraude à execução nas alienações posteriores.

Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que **a execução foi admitida pelo juiz**, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

§ 1º No prazo de 10 (dez) dias de sua concretização, o exequente deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas.

§ 2º Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, o exequente providenciará, no prazo de 10 (dez) dias, o cancelamento das averbações relativas àqueles não penhorados.

§ 3º O juiz determinará o cancelamento das averbações, de ofício ou a requerimento, caso o exequente não o faça no prazo.

§ 4º Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação.

- Art. 844. Para **presunção absoluta de conhecimento por terceiros**, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial.

Publicidade no Exterior

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



Alteração de Regime de Bens

- No âmbito do direito de família ocorreram inovações na alteração de regime de bens, oportunizadas pelo artigo 1.639 do Código Civil.
- Esta alteração ganhou procedimento específico, disposto no artigo 734, com as características de jurisdição voluntária.
- Os efeitos que vão além da relação *inter partes* dos cônjuges, tendo em vista os reflexos patrimoniais que poderão atingir terceiros.
- O próprio *caput* do artigo 734 ressalva os direitos de terceiros, o que traz garantia aos atos notariais e registrais já praticados.

Art. 734. A alteração do regime de bens do casamento, observados os requisitos legais, poderá ser requerida, motivadamente, em petição assinada por ambos os cônjuges, na qual serão expostas as razões que justificam a alteração, **ressalvados os direitos de terceiros**.

§ 1º Ao receber a petição inicial, o juiz determinará a intimação do Ministério Público e a publicação de edital que divulgue a pretendida alteração de bens, somente podendo decidir depois de decorrido o prazo de 30 (trinta) dias da publicação do edital.

§ 2º Os cônjuges, na petição inicial ou em petição avulsa, podem propor ao juiz meio alternativo de divulgação da alteração do regime de bens, a fim de resguardar direitos de terceiros.

§ 3º Após o trânsito em julgado da sentença, serão **expedidos mandados de averbação aos cartórios de registro civil e de imóveis** e, caso qualquer dos cônjuges seja empresário, ao Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins.

Entretanto, o novo Código de Processo Civil foi silente quanto à exigência de **pacto nupcial** por ocasião da escolha de regime diferente do legal, não deixando clara a aplicação, quando da alteração do regime de bens, do que dispõe o Código Civil sobre a obrigatoriedade do pacto patrimonial.

Solução

- A Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, em razão da lacuna legal, desde o ano de 2003, assim dispõe sobre o assunto:

*“CNNR/CGJ-RS. Art. 160 – **Antes de homologar o pedido de alteração/modificação para um regime de bens que exige o pacto antenupcial, o magistrado ou deverá exigir a apresentação de escritura pública de pacto nupcial, nos termos do parágrafo único do art. 1.640 do CCB, ou determinará a lavratura de termo judicial, para posterior registro e eficácia perante terceiros (art. 1.657 do CCB).**”*

- O Pacto nupcial ou o termo judicial serão registrados no Livro 3 – Registro Auxiliar, cumprindo o disposto nos artigos 178, V e 244 da Lei dos Registros Públicos.

Ata Notarial como Meio de Prova

A utilização da ata notarial como meio de prova em processos judiciais não é novidade, tendo em vista a já reconhecida credibilidade do instrumento produzido pelo tabelião.

Porém, a inserção de ata notarial como seção específica no capítulo das provas denota a relevância que esse mecanismo ganhou no processo judicial.

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

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

- **A Atividade Notarial foi valorizada com este artigo.**
- **A tendência é uma maior utilização da ata notarial pela sociedade.**

Gratuidade

- Com o advento da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, as normas aplicáveis à gratuidade de justiça foram albergadas pelo novo estatuto processual civil do País, na Seção IV do Capítulo II do Título I do Livro III, restando revogadas várias disposições da Lei 1.060, de 5 de fevereiro de 1950.
- Nesse elenco, consta do inciso IX do Artigo 98, a gratuidade de emolumentos devidos a notários e registradores quanto a atos registrares ou notariais necessários à efetivação da decisão judicial ou à continuidade do processo no qual a gratuidade de justiça tenha sido concedida.
- Pelo que se verifica das novas normas definidas para a questão, especificamente no que se refere à gratuidade **emolumentar** concedida, em verdade não há **definitividade** quanto a sua concessão no processo judicial.

- Nem mesmo quando o beneficiário da gratuidade seja sucumbente por ocasião da decisão final da ação por ele proposta há **definitividade** quanto à gratuidade **emolumentar** que lhe tenha sido concedida, *ab initio* ou incidentalmente no curso do processo.
- Em vista disso, conclui-se que permanece aquele caráter não de gratuidade plena, mas de **suspensividade** quanto à exigibilidade emolumentar, quando esta decorra de concessão de gratuidade de justiça, o que já vigorava no sistema legal anterior.

Dúvida da concessão de gratuidade

Art. 98.

§ 8º Na hipótese do § 1º, inciso IX, **havendo dúvida fundada quanto ao preenchimento atual dos pressupostos para a concessão de gratuidade**, o notário ou registrador, após praticar o ato, pode requerer, ao juízo competente para decidir questões notariais ou registrais, **a revogação total ou parcial do benefício** ou a sua substituição pelo parcelamento de que trata o § 6º deste artigo, caso em que o beneficiário será citado para, em 15 (quinze) dias, manifestar-se sobre esse requerimento.

Custeio dos Emolumentos

- Outra inovação trazida pelo novo texto processual, diz respeito à hipótese de *pagamento de emolumentos*, com recursos públicos, ao beneficiário da gratuidade de justiça, de que trata o §7º de seu art. 98:
- *Art. 98. § 7º Aplica-se o disposto no art. 95, §§ 3º a 5º, ao custeio dos emolumentos previstos no § 1º, inciso IX, do presente artigo, observada a tabela e as condições da lei estadual ou distrital respectiva.*

Art. 95. Cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico ... **(Neste caso, conforme §7º, também do Notário ou Registrador)**

§ 3º Quando **o pagamento** da perícia for de responsabilidade de beneficiário de gratuidade da justiça, ela poderá ser:

- I - **custeada com recursos alocados no orçamento do ente público** e realizada por servidor do Poder Judiciário ou por órgão público conveniado;
- II - **paga com recursos alocados no orçamento da União, do Estado ou do Distrito Federal**, no caso de ser realizada por particular, hipótese em que o valor será fixado conforme tabela do tribunal respectivo ou, em caso de sua omissão, do Conselho Nacional de Justiça.

Ressarcimento

- Além do **ressarcimento**, a mesma norma disponibilizou aos notários e registradores um instrumento de **cobrança** dos emolumentos ao definir que a certidão expedida por serventia notarial ou de registro, relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas em razão dos atos praticados, constituirão **título executivo extrajudicial**, conforme artigo 784, XI.

Registro Eletrônico

- **Da Prática Eletrônica de Atos Processuais**

Art. 193. Os atos processuais podem ser total ou parcialmente digitais, de forma a permitir que sejam produzidos, comunicados, armazenados e validados por meio eletrônico, na forma da lei.

Parágrafo único. O disposto nesta Seção aplica-se, no que for cabível, à prática de atos notariais e de registro.

- **O parágrafo único trouxe abertura para interconexão de dados por meio do Registro Eletrônico.**

Provimento nº 47/2015

Art. 2º. O sistema de registro eletrônico de imóveis deverá ser implantado e integrado por todos os oficiais de registro de imóveis de cada Estado e do Distrito Federal e dos Territórios, e compreende:

I – o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre os escritórios de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a administração pública e o público em geral;

Portal Registradores BR
www.registradoresbr.org.br
www.brregistradores.org.br

Com o lançamento do Portal de Integração do Registro Eletrônico, em 9 de agosto do corrente, pela Ministra Nancy Andrighi, já estão disponíveis para 10 estados e o Distrito Federal, os seguintes serviços:

- Certidão Digital
- Matrícula On-line (Visualização de Matrícula)
- Pesquisa de Bens por CPF/CNPJ
- Protocolo Eletrônico (*e-protocolo*)

Art. 3º. O intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre os escritórios de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a Administração Pública e o público em geral estará a cargo de centrais de serviços eletrônicos compartilhados que se criarão em cada um dos Estados e no Distrito Federal.

§1º. As centrais de serviços eletrônicos compartilhados serão criadas **pelos respectivos oficiais de registro de imóveis**, mediante **ato normativo da Corregedoria Geral de Justiça local**.

Art. 8º. Aos escritórios de registro de imóveis é vedado:

I – receber ou expedir documentos eletrônicos por e-mail ou serviços postais ou de entrega;

Com isso, o trâmite **eletrônico** de informações e de averbação/registro deverão ser por meio das centrais, sem uso de papel, evitando custos e agilizando os procedimentos.

Teremos um só canal oficial de interoperabilidade.

Usucapião Extrajudicial

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

Introdução

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

A aquisição da propriedade pela usucapião possui três diferentes procedimentos:

- Usucapião Judicial
 - Usucapião Administrativa
 - Usucapião Extrajudicial
- A usucapião judicial é a forma mais conhecida de se alcançar o direito, podendo ser aplicado a todas as espécies de usucapiões, com exceção da Lei nº 11.977/09. Está prevista no Código Civil, a partir do artigo 1.238ss.

- Possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi subtraído na Lei nº 13.105/15. Agora, segue o rito ordinário comum, com as observações dos artigos 246, §3º e 259, I do Novo CPC.
- A usucapião administrativa foi instaurada pela Lei nº 11.977/09, aplicável a:
 - Regularização Fundiária de Interesse Social;
 - Regularização Fundiária de Interesse Específico; e
 - Regularização Fundiária Inominada.
- A usucapião extrajudicial é o destaque da matéria na nova lei processual (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73), tendo em vista a novidade do instrumento e a ausência de capítulo específico para a usucapião na nova Lei.

Novos Artigos

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

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

Ata Notarial

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

- A ata notarial será instrumento capaz de **atestar** o tempo de posse do requerente e de toda a cadeia possessória que configure o direito à aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião.
- Será **indispensável** fazer diligência no local do imóvel, para que o Tabelião possa **atestar**.

Certidão de Propriedade

- O Tabelião deverá exigir cópia da matrícula/transcrição do imóvel objeto do usucapião.
- Caso o imóvel não possua registro próprio, o requerente deve solicitar ao Registro de Imóveis uma certidão para os fins de usucapião.
- Esta certidão, para fins de usucapião, expedida pelo Registro de Imóveis, constará se o imóvel objeto do usucapião pertence a uma área maior ou se não consta identificação.

Título

- Requerimento do interessado, representado por advogado, juntando procuração.

Documentos

I – Ata Notarial

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

- **PLANTA**
 - Assinatura do profissional, do requerente, titulares de direitos reais e de outros direitos registrados.
- **MEMORIAL**
 - Assinatura do profissional e do requerente.
- **ART/CREA ou RRT/CAU**
 - Assinatura do profissional e do solicitante do serviço.
- São documentos particulares com valor econômico.
Por isso, devem ter as **firmas reconhecidas por autenticidade**, de todos.

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

- **Certidões da Justiça Comum e Justiça Federal:**
 - Requerente do usucapião (também do cônjuge ou companheiro, se casado ou convivente em união estável)
 - Proprietário do imóvel (existindo esta informação no Registro de Imóveis)
- Estas certidões **comprovarão a não existência de ação** tramitando com referência ao **imóvel** (usucapião, ações possessórias, desapropriação, etc.) bem como em relação as **pessoas** (inventário e partilha, falência, etc.)

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

- **Justo Título:** comprovante de uma **relação negocial** (instrumento particular de promessa de compra e venda, arras, contrato de compra e venda, etc.)
- **Outros documentos:** IPTU, luz, água, telefonia fixa, condomínio, etc.

Protocolo

Art. 216-A, § 1º O pedido será autuado pelo registrador, **prorrogando-se o prazo da prenotação** até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

- O procedimento será desenvolvido sob orientação do Oficial de Registro de Imóveis, **dispensada intervenção do Ministério Público ou homologação judicial**, observando, entretanto, todas as cautelas adotadas na via judicial.
- O Registrador **protocolará** o requerimento e **lavrará uma autuação**, indicando as peças apresentadas, numerando-as e reunindo tudo em um processo.

Prenotação

- É possível acolher atos para registro/averbação de gravames judiciais (penhoras, indisponibilidades, notícia de ação, etc.)?

- A meu ver **é possível**, pois o procedimento serve para constatar a propriedade do requerente. A prenotação do requerimento com os documentos **não é certeza da perda da propriedade pelo titular inscrito**.

Notícia do Procedimento

- Para garantir a segurança jurídica dos negócios imobiliários, sugiro que seja procedida uma averbação **NOTICIANDO O PROCEDIMENTO** na matrícula/transcrição do imóvel para fins de conhecimento *erga omnes* da tramitação.
- Este ato registral se assemelha a **Notícia de Ação**, que corresponde ao cumprimento de ordem judicial na busca de publicizar a existência de uma ação que poderá ter repercussão no imóvel.
- § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.
- **O registro competente para notificação é o Registro de Imóveis. Porém, seria possível esta notificação via Títulos e Documentos?**
- **Registrador competente** a notificar:
 - Registrador de Imóveis
 - Registrador de Títulos e Documentos

Contradição

- **O “silêncio como discordância” é uma novidade no ordenamento jurídico brasileiro.**
- **Este entendimento inviabilizará muitos procedimentos de usucapião extrajudicial, pois em geral nos casos em que é utilizado o instituto da usucapião para aquisição da propriedade, não há conhecimento da localização do titular do direito de propriedade inscrito no Álbum Imobiliário. São pessoas que repassaram o imóvel por contrato particular, há muitos anos, e se perdeu o contato. Não tem mais interesse no bem há anos ou décadas.**
- **Mas o SILÊNCIO significa discordância...**

Há criações legislativas que não funcionam na prática sem uma normatização que lhe dê a eficácia pretendida. Essa parece ser a única alternativa para que a usucapião administrativa ou registral venha a se tornar viável, sirva como efetivo instrumento de desburocratização e de alívio da pesada carga processual com que lida o Poder Judiciário.

Controvérsia

- Alguns doutrinadores têm se manifestado sobre a pouca eficácia do novo procedimento em razão do disposto no referido parágrafo segundo que trata da discordância.
- O meu entendimento é que a norma não foi editada como nós prevíamos. Porém, temos que tentar buscar alternativas para implementar a existente Usucapião Extrajudicial.

Minuta de Provimento CNJ

- A Ministra Nancy Andrighi, Corregedora Nacional de Justiça, submeteu à consulta pública o Projeto de Provimento que trata da regulamentação do usucapião extrajudicial, vencendo no dia 10/8 o prazo para manifestações.
- Este provimento trará soluções para a eficácia do procedimento, a exemplo da Resolução Número 35/2007.

Conciliação

- A conciliação ganhou destaque no novo Código de Processo Civil, sendo ato processual ofertado antes mesmo da contestação, conforme artigo 334.
- A atuação do registrador de imóveis também será de conciliador entre os interessados, quando da existência de divergências ou falta de compreensão dos interesses envolvidos.
- A audiência de conciliação se apresenta como uma alternativa quando ocorrer o silêncio por parte de um dos notificados.
- O Registrador de Imóveis notificará o requerente, o advogado e a pessoa que não se manifestou para comparecer no Registro de Imóveis para a audiência de conciliação, em razão do requerimento da usucapião extrajudicial protocolado no Ofício.
- § 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.
- **Este parágrafo não traz descrito o “silêncio como discordância”, não deixando claro se a ausência de manifestação do Poder Público será obstáculo ao procedimento. Em razão das críticas expostas sobre o parágrafo segundo, entendo que o silêncio do Poder Público importa em anuência.**

Edital

- § 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.
- **O Registrador de Imóveis irá elaborar o edital para a publicação que será custeado pelo requerente.**

Diligências

- § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.
- **O Registrador poderá verificar *in loco* o imóvel a ser usucapido, caso tenha alguma dúvida quanto aos fatos ou documentos apresentados.**

Encerramento

- § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, **sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.**

Abertura de Matrícula

- **Para a abertura de matrícula deverão ser exigidos todos os requisitos dispostos na Lei nº 6.015/73:**
- Art. 176, §1º, II, 3, 'a-b' C/C 226 da LRP. Características e confrontações, localização, área, logradouro, número, bairro, quarteirão e designação cadastral, se houver.

Procedimento de Dúvida

- § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.
- **Não estando de acordo o requerente com as exigências apontadas pelo Registrador referente a aquisição por usucapião, poderá suscitar dúvida.**
- **Esta pode ser uma saída nos casos em que o “silêncio importa em discordância”, será?**
- **Hipótese de estudo: Poderá o requerente fazer prova para que o juízo competente da dúvida supra a anuência de um dos titulares de direito.**
- § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis **rejeitará o pedido.**
- **A rejeição do pedido da usucapião extrajudicial deverá ser instrumentalizada em uma nota explicativa de exigências contendo os motivos da impossibilidade de registro e o fundamento legal. Em razão da eficiência exigida da atividade, recomenda-se que o Registrador Imobiliário indique ao requerente as alternativas para solução do impasse.**
- § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o **ajuizamento de ação de usucapião.**
- A nota explicativa de exigências do Registrador Imobiliário não faz coisa julgada para a usucapião, podendo o requerente buscar judicialmente o reconhecimento de sua propriedade sobre o imóvel.

Remessa ao Juízo Competente

- § 10º. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis **remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel**, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Emolumentos

- Não há na tabela de emolumentos uma rubrica específica para o procedimento.
- Na usucapião judicial a cobrança do registro é pelo valor da causa, aplicando-se a tabela de emolumentos do RI.
- A meu ver, a cobrança de emolumentos na usucapião extrajudicial deve ter o mesmo tratamento da judicial, ou seja, cobra-se o registro pelo valor declarado na ata notarial.

Segurança

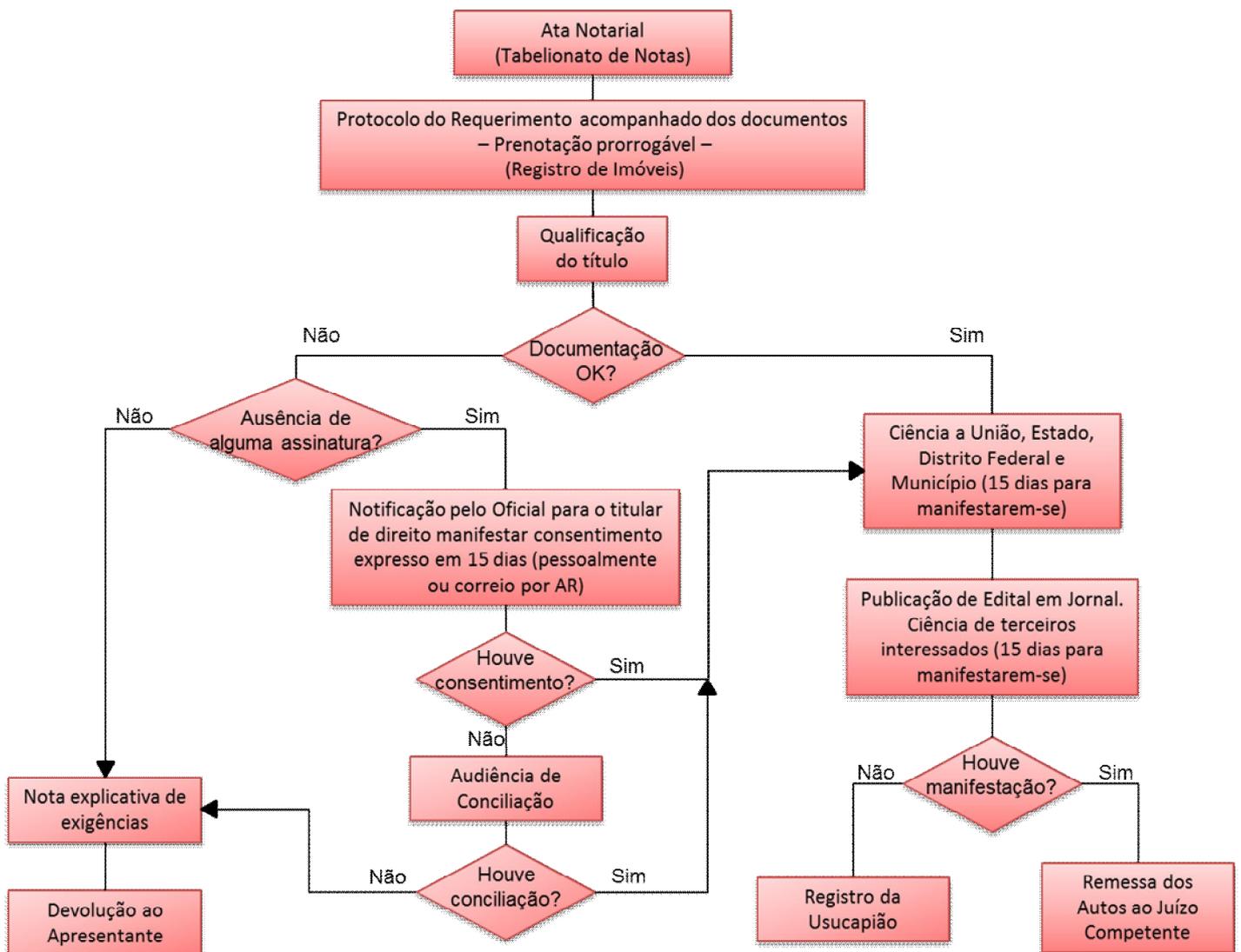
A retificação extrajudicial, que inspirou o usucapião extrajudicial, foi introduzida pela Lei nº 10.931/2004 e, em dez anos de sua vigência, depois de dezenas de milhares de procedimentos já realizados no país pelos Registros de Imóveis, não chegou ao conhecimento das entidades de classe que congregam os registradores imobiliários **uma só notícia de processo judicial de cancelamento de retificação feita extrajudicialmente**, o que dá conta da segurança como esses procedimentos são levados a efeito.

Temos convicção que as dificuldades encontradas na prática reiterada do procedimento, aliadas à possibilidade de que a matéria venha a ser regulamentada pelo CNJ – da mesma forma como ocorreu com a Lei nº 11.441/2007 – poderão significar um aperfeiçoamento desse instituto que nasce das inovações trazidas pelo novel Código de Processo Civil.

Conclusão

Finalmente, julgamos importante que todos os operadores do direito façam empenho no estudo e na **busca do aperfeiçoamento da aplicação das normas trazidas pelo novo Código**, especialmente naquilo que influenciem diretamente nas respectivas atividades, como é o caso da instituição da usucapião extrajudicial.

Fluxograma do Procedimento



Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br