

# O NOVO CPC E OS ATOS EXTRAJUDICIAIS CARTORIAIS: CRÍTICAS, ELOGIOS E SUGESTÕES.

Érica Barbosa e Silva

Doutora e Mestre em Direito Processual pela Universidade de São Paulo. Professora convidada de Processo Civil e Registros Públicos em cursos de pós-graduação *lato sensu*. Membro do IBDP. Conciliadora, pesquisadora e autora de publicações jurídicas. Oficiala de Registro em São Paulo - SP.

Fernanda Tartuce

Doutora e Mestre em Direito Processual pela Universidade de São Paulo. Professora do programa de Mestrado e Doutorado da Faculdade Autônoma de Direito (FADISP). Professora e coordenadora em cursos de especialização em Direito Civil e Processual Civil. Membro do IBDFAM, do IASP e do IBDP. Advogada, mediadora e autora de publicações jurídicas.

## **1. Introdução**

Nas últimas décadas a incessante busca por um processo civil de resultados ensejou diversas mudanças: criaram-se novos procedimentos, alteraram-se os sistemas recursal e executivo... Houve, enfim, uma infinidade de alterações na tentativa de prover condições para a concessão efetiva da tutela jurisdicional, enfatizando celeridade e segurança (mais celeridade do que segurança, aliás), a ponto de culminar na aprovação do Novo Código de Processo Civil.

Soa evidente que métodos procedimentais diversos devem ser destacados por favorecerem alternativas que propiciem segurança jurídica, celeridade e redução de custos. Mais do que analisar inovações e modificações, é preciso lançar um novo olhar sobre o aprimoramento do Sistema de Justiça brasileiro.

É por essa razão que o presente estudo se volta para a análise das possibilidades ligadas às Serventias Extrajudiciais no Novo CPC - tema que, embora ainda pouco destacado pela doutrina nacional, certamente pode trazer bons frutos.

Apresenta-se um amplo panorama dos atos a serem realizados nos cartórios afastando preconceitos de outrora e destacando como a atuação de notários e registradores pode contribuir para a efetivação do acesso à ordem jurídica justa<sup>1</sup>.

Certamente este estudo não tem pretensão de esgotar<sup>2</sup> o tema nem de encerrar discussões, mas de promover reflexões sobre um tema tão útil quanto interessante; afinal, é chegada a hora de reconhecer as possibilidades ligadas à atuação extrajudicial para aproveitar seus benefícios.

## 2. Poder Judiciário, Processo e Mudanças

As reformas processuais sempre estiveram intimamente ligadas ao aprimoramento da função jurisdicional. Atualmente, não há dúvida de que a função do Poder Judiciário é maior do que apenas aplicar o direito ao caso concreto pela subsunção, visão tradicional atinente à resolução adjudicada.

Os conflitos, cada vez mais plurais e complexos, vão do dissenso individual à prospecção de políticas públicas. Nesse cenário, ganha ênfase o caráter hermenêutico da atuação do Poder Judiciário pelo exercício da ponderação de valores na tentativa de dar respostas a demandas políticas e sociais, promovendo a definição de significados específicos e conteúdos operacionais do ordenamento jurídico<sup>3</sup>.

O acesso à Justiça (entendido como acesso à ordem jurídica justa<sup>4</sup>) já não se identifica apenas com a admissão do processo pelo ingresso de uma pretensão no

---

<sup>1</sup> Para Marco Antonio Greco Bortz, “A desjudicialização – um fenômeno histórico e global”, in *Revista de direito notarial*, ano1, nº 1, São Paulo, Quartier Latin, jul-set 2009, p. 106, “O envolvimento de outros atores jurídicos, capacitados para promover uma intervenção segura, estável e preventiva de litígios, faz-se fundamental para a manutenção do tráfego jurídico num mundo que se torna mais e mais dinâmico. Nesse contexto é que se inserem os notários e registradores, que prestam serviços inestimáveis ao meio social e podem ser melhor aproveitados, aliviando a carga pesadíssima que paira sobre o Poder Judiciário e, permitindo a agilização da normalidade da vida à população, reservando aos juízes a tarefa inafastável de dar solução à patologia social”.

<sup>2</sup> Duas previsões do Novo CPC não serão abordadas porque o recorte proposto prestigia a “desjudicialização”. O primeiro trata da competência das ações de reparação (Lei 13.105/2015, art. 53, III, f) e o segundo da inserção, como título executivo, da certidão expedida pelos cartórios relativa aos valores de emolumentos (art. 784, XI).

<sup>3</sup> Rodolfo de Camargo Mancuso, in *A resolução dos conflitos e a função judicial no contemporâneo Estado de Direito*, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2009, p. 104.

<sup>4</sup> A expressão é enfatizada por Kazuo Watanabe, “Acesso à Justiça e sociedade moderna”, in *Participação e processo*, Coordenação de Ada Pellegrini Grinover, Cândido Rangel Dinamarco e Kazuo Watanabe, São Paulo, Revista dos Tribunais, 1988, p. 135, ao mencionar que “Em conclusão: a) o *direito de acesso à Justiça* é, fundamentalmente, *direito de acesso à ordem jurídica justa*; b) são *dados elementares desse direito*: (1) o direito à *informação e perfeito conhecimento do direito substancial* e à *organização de pesquisa permanente* a cargo de especialistas e orientada à aferição constante de adequação entre a ordem jurídica e a realidade sócio-econômica do País; (2) *direito de acesso à Justiça*

sistema judiciário, mas consubstancia-se na proteção de todos os outros direitos; apesar de sua difícil conceituação, é inegável que as mudanças históricas do Estado e as modernas atribuições do Poder Judiciário conduziram a um novo entendimento sobre a garantia da inafastabilidade para priorizar sua observância concreta e material<sup>5</sup>.

Uma ampla reformulação do Poder Judiciário foi preconizada em 2004 pela Emenda Constitucional nº 45, iniciativa que favoreceu muitas reformas no âmbito infraconstitucional - notadamente na esfera processual. Diversas foram as modificações até, por fim, chegarmos ao Novo CPC.

Podem ser destacados como grandes arremates desse intento a coletivização de demandas e o incentivo aos meios consensuais; ambas as iniciativas representam respostas a um modelo processual tradicional que vem sendo questionado em termos de eficácia.

Em uma sociedade baseada em relações de massa, mostra-se imprescindível prever processos coletivos (como a ação civil pública) a fim de adequar o tratamento molecularizado de demandas-átomo<sup>6</sup>. Em certa perspectiva, o julgamento massificado, que se insere no sistema do julgamento por súmulas vinculantes, da repercussão geral no âmbito do STF e dos recursos repetitivos no âmbito do STJ, promovem os Tribunais Superiores a guardiães do direito.

A técnica da uniformização de jurisprudência em torno de questões repetitivas será conduzida pelo julgamento também nas cortes locais, nos ditos incidentes de resolução de demandas repetitivas, instrumentos previstos como essenciais no Novo CPC. Com a repetição de processos que versem sobre uma mesma questão de direito será cabível a instauração do incidente, implicando na suspensão dos feitos por pelo menos um ano, prazo legal estabelecido pelo artigo 980 do NCPC para o julgamento

---

*adequadamente organizada e formada por juízes inseridos na realidade social e comprometidos com o objetivo de realização da ordem jurídica justa; (3) direito à preordenação dos instrumentos processuais capazes de promover a efetividade tutela de direito; (4) direito à remoção de todos os obstáculos que se antepõem ao acesso efetivo à Justiça com tais características”.*

<sup>5</sup> Para Mauro Cappelletti e Bryant Garth, *in Acesso à justiça*, Tradução de Ellen Gracie Northfleet, Porto Alegre, Sergio Antonio Fabris, 1988, p. 08, o acesso à Justiça indica duas finalidades básicas do sistema jurídico. Segundo os autores, “Primeiro, o sistema deve ser igualmente acessível a todos; segundo, ele deve produzir resultados que sejam individual e socialmente justos”.

<sup>6</sup> Para Rodolfo de Camargo Mancuso, *in A resolução dos conflitos e a função judicial no contemporâneo Estado de Direito*, ob. cit., p. 81-82, “Os processos coletivos prestam relevantes contributos para a composição justa dos conflitos: (i) ao recepcionarem e darem tratamento adequado aos megaconflitos que hoje permeiam a contemporânea sociedade de massa, previnem sua pulverização (sua atomização, no dizer de Kazuo Watanabe) em multifárias demandas individuais; (ii) ao consentirem resposta judiciária unitária (molecular, no dizer de Kazuo Watanabe), promovem o devido tratamento isonômico aos jurisdicionados que se encontram numa mesma situação fático-jurídica” .

do incidente. A tese jurídica fixada pelo julgamento será aplicada a todos os casos pendentes e aos casos futuros que versarem sobre idêntica questão.

Curioso observar que o maior responsável por causas repetitivas é o Estado (União, Estados, Distrito Federal, Municípios, respectivas autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista), que arrasta lides por longos anos e não raras vezes tenta impedir julgamentos coletivos sobre teses que lhe são desfavoráveis.

A célere solução dos conflitos vem sendo cada vez mais valorizada, vigorando hoje o entendimento de que a Justiça tardia já falhou. A longa duração do processo, por seu caráter nefasto, é vista como um mal a ser combatido.

A Emenda Constitucional nº 45 inseriu o inciso LXXVIII no art. 5º da Constituição Federal para que passasse a constar expressamente que "*a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.*" A diretriz, amplamente adotada no Novo CPC, vem acompanhada de diversas medidas para tentar agilizar a solução de conflitos.

A informalidade é apresentada como saída possível sobretudo com relação aos meios consensuais. Entretanto, se por um lado cumpre reconhecer que o processo não deve conter formalidades inúteis, por outro é preciso lembrar que a forma, em muitos casos, é reflexo do devido processo legal.

O acesso à Justiça precisa ser compatibilizado com a universalização e a celeridade sem perder de vista as limitações do Estado e, mais especificamente, do Poder Judiciário. Não basta, portanto, reformar o processo: é preciso desenvolver adequadamente uma nova política de tratamento dos conflitos. Essa, aliás, é a vertente de análise adotada no presente artigo.

### **3. Possibilidades ligadas à seara extrajudicial.**

Para que a solução adjudicada do conflito seja vista como última *ratio* do sistema, há necessidade não só de desenvolver outros paradigmas como também de permitir novos endereçamentos.

Como bem destaca Arruda Alvim, ante a litigiosidade da sociedade contemporânea faz-se de rigor idealizar diversificados meios de solução para muitíssimos conflitos<sup>7</sup>.

Essa perspectiva só pode ser compreendida por uma visão pluralista que considera possível o encaminhamento de conflitos a diversos órgãos e instâncias - jurisdicionais e/ou extrajudiciais - que, por suas múltiplas formas e funções, assim como por suas diferenciadas características, podem oferecer respostas adequadas em termos de qualidade na abordagem dos conflitos.

Nesse cenário, a verificação de uma gama considerável de mecanismos a serem utilizados em prol da pacificação jurídica e social também estimula a solução de conflitos de forma consensual; tal premissa se coaduna perfeitamente com a atuação das Serventias Extrajudiciais<sup>8</sup>, que devem ser vistas não apenas como palco para o desenvolvimento seguro de diversas relações jurídicas, como também como arena útil à eficiente solução de conflitos.

Exemplo que ilustra o sucesso desse tipo de iniciativa é a Lei nº 11.441/2007, que permitiu a realização de inventários e divórcios de forma administrativa.

De forma *stricto sensu* identifica-se a expressão “desjudicialização” como o termo empregado para caracterizar a alternativa de regularização de certas situações jurídicas em cartórios extrajudiciais.

As Serventias Extrajudiciais podem contribuir para a resolução de uma série de problemas ao conferir segurança jurídica às relações com maior celeridade e menor custo. Sua utilização restringe a intervenção do Estado na vida privada, favorecendo o exercício da cidadania e o fortalecimento da responsabilidade social.

Vale destacar que o fomento à via extrajudicial não configura iniciativa recente e pode ser identificada em diversas iniciativas legislativas.

---

<sup>7</sup> Cf. Arruda Alvim, “Anotações sobre as perplexidades e os caminhos do processo civil contemporâneo – sua evolução ao lado do direito material”, in Sálvio de Figueiredo Teixeira (Coord.), *As garantias do cidadão na justiça*, São Paulo, Saraiva, 1993, p. 169.

<sup>8</sup> Para Luís Paulo Aliende Ribeiro, “estes *profissionais oficiais* ou *profissionais públicos independentes* formam, no exercício privado de função pública, uma figura ímpar, que, sem se confundir com nenhuma outra, tem algo dos profissionais liberais, um pouco dos funcionários e muito da concessão de serviços públicos” (grifo no original), *Regulação da função pública notarial e de registro*, São Paulo, Saraiva, 2009, p. 93.

Em 1979, a Lei nº 6.766 permitiu o depósito, no Registro de Imóveis, de prestações relativas a aquisições de lotes e a notificação dos adquirentes também por meio do Registro imobiliário<sup>9</sup>.

Em termos de paternidade, a Lei nº 8.560/92 criou importante iniciativa para buscar o reconhecimento voluntário do vínculo paterno-filial tendo como ponto de partida o vínculo da criança<sup>10</sup>.

A Lei nº 9.514/97 instituiu a alienação fiduciária em garantia para promover grande dinamização dos financiamentos imobiliários e diminuir percalços inúteis, visando a minimizar a morosidade na execução. Essa lei facilitou a alienação do imóvel dado em fidúcia, dando segurança ao mercado creditício e prestigiando o direito a habitação, embora seja criticada pela doutrina<sup>11</sup>.

Em 2004, a Lei nº 10.931, modificando o art. 213 da Lei nº 6.015/73, autorizou a retificação administrativa de área e de registro imobiliário, destacando a desnecessidade de intervenção judicial e a possibilidade de conciliar os interesses das partes, embrião da usucapião administrativa.

Grande marco no direito sucessório e de família, a Lei nº 11.441/2007 autorizou a realização de separações, divórcios e inventários na esfera administrativa desde que cumpridos certos requisitos, representando um notável avanço para a sociedade brasileira<sup>12</sup>.

---

<sup>9</sup> Lei nº 6.766/79, art. 38, § 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial; § 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

<sup>10</sup> Lei nº 8.560/92, Art. 2º Em registro de nascimento de menor apenas com a maternidade estabelecida, o oficial remeterá ao juiz certidão integral do registro e o nome e prenome, profissão, identidade e residência do suposto pai, a fim de ser averiguada oficiosamente a procedência da alegação.

<sup>11</sup> Segundo Marcelo Terra, in *Alienação fiduciária de imóveis em garantia*, Porto Alegre, Sergio Antonio Fabris Editor, 1998, p. 15, “a lei do SFI traz grandes novidades ao setor empresarial imobiliário, com enormes reflexos operacionais e jurídicos, comportando as análises mais variadas possíveis, sob enfoques bem diversos, conforme o interesse envolvido”.

<sup>12</sup> Fernanda Tartuce e Flávio Tartuce, in *Lei nº 11.441/2007: diálogos entre Direito Civil e Direito Processual Civil quanto à separação e ao divórcio extrajudiciais*, disponível em <<http://www.egov.ufsc.br:8080/portal/conteudo/lei-n%C2%BA-114412007-di%C3%A1logos-entre-direito-civil-e-direito-processual-civil-quanto-%C3%A0-separa%C3%A7%C3%A3o>>, acesso em 06.04.2016.

Em 2008, a Lei nº 11.790 alterou a Lei nº 6.015/73 para possibilitar o registro de nascimento tardio, inclusive com certa produção probatória<sup>13</sup>.

Merece ainda destaque Lei nº 11.977/09, que previu a legitimação de posse e a posterior aquisição de propriedade por usucapião<sup>14</sup> sem necessária passagem judiciária.

Esses são exemplos riquíssimos das contribuições que podem ser dadas pelas Serventias Extrajudiciais ao Sistema de Justiça<sup>15</sup>. Para melhor aclarar a matéria, passa-se ao entendimento das bases constitutivas das atividades cartorárias; afinal, compreendendo melhor os preceitos que circundam esses agentes será possível aprofundar as possibilidades a eles relacionadas e refinar os caminhos que podem levar ao aprimoramento do Sistema de Justiça atual<sup>16</sup>.

#### **4. Características dos cartórios extrajudiciais.**

Com a Constituição de 1988 e a Lei nº 8.935/94 fixaram-se importantes características sobre a seara cartorária extrajudicial, merecendo destaque o reconhecimento de que notários e registradores são profissionais do direito<sup>17</sup>. Nada mais razoável do que tal previsão, uma vez que eles atuam como assessores jurídicos imparciais e auxiliam todos os envolvidos na relação jurídica, redigindo os instrumentos necessários ao fim pretendidos pelas partes.

Enquanto os atos notariais afetam e vinculam diretamente as partes envolvidas, evitando condutas que não se coadunam com o ordenamento pátrio, os atos registrais

---

<sup>13</sup> Lei 6015/73, Art. 46. As declarações de nascimento feitas após o decurso do prazo legal serão registradas no lugar de residência do interessado. § 1º O requerimento de registro será assinado por 2 (duas) testemunhas, sob as penas da lei; § 3º O oficial do Registro Civil, se suspeitar da falsidade da declaração, poderá exigir prova suficiente. § 4º Persistindo a suspeita, o oficial encaminhará os autos ao juízo competente.

<sup>14</sup> Lei 11.977/09, Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

<sup>15</sup> Segundo Erick Deckers, in *Função Notarial e deontologia*, Almedina, 2005, tradução de Albino Matos, p. 20, “assegurar a justiça é uma prerrogativa do Estado, a qual, no domínio da justiça restaurativa preventiva não contenciosa, se encontra confiada ao notário. O notário atribui ao acto a força que se liga à autenticidade, seja força probante, seja força executiva. Desde logo, o notário exerce uma parcela do poder do Estado”.

<sup>16</sup> Nesse sentido, segundo Leonardo Brandelli, in *Teoria Geral do direito notarial*, 2ª ed., São Paulo, Saraiva, 2007, p. 70, “as características das quais é dotado, consistentes no assessoramento jurídico imparcial das partes, permite que haja agilização dos negócios jurídicos importantes e redução dos custos de transação e custos derivados de litígios”.

<sup>17</sup> Cf. art. 236 da CF/88 e art. 3º da Lei 8.935/94.

têm efeitos externos, decorrentes da ampla publicidade que autorizam sua eficácia *erga omnes*.

O ingresso dos profissionais na carreira se dá por aprovação em concurso público de provas e títulos, após o qual lhe é delegado o exercício da atividade notarial - que segue sob a fiscalização do Poder Judiciário e com exercício privado. Vale frisar que não há liberdade para instalar novas Serventias Extrajudiciais, sendo que o número predeterminado segue a necessidade e a observância de critérios preestabelecidos.

Além de tudo isso, há atribuição de fé pública, fundamento da atividade exercida por esses profissionais do direito a quem é delegado o exercício da atividade notarial e registral. Quem recebe tal delegação atua pessoalmente exercendo apenas função pública, sem cargo público ou quadro de carreira, e encontra limite na responsabilização civil pessoal por todos os atos praticados sob sua titularidade.

Vale destacar que a finalidade de sua atuação é tornar autênticos os atos praticados, transformando-os em instrumentos de prova somente contestáveis em juízo, com evidente promoção de segurança jurídica e paz social<sup>18</sup>. É claro que, para atender tal desiderato, os atos praticados devem observar a forma legalmente exigida.

A fé pública qualifica a eficácia da vontade das partes em termos de declaração, constituição ou extinção de direitos subjetivos. Verifica-se ainda tal fé nos traslados e certidões expedidos por notários e registradores dos atos lavrados ou dos documentos arquivados na serventia.

A verdade formal está relacionada à autenticidade na geração de documentos, que ocorre pela observância dos critérios legais. Assim, percebe-se que a fé pública é uma especial característica ligada à maneira como são instrumentalizados os atos notariais e registrais, estritamente ligados aos padrões legais, conferindo publicidade, estabilidade às relações sociais e segurança jurídica, valores fundamentais no nosso ordenamento.

A análise de suas características, sobretudo pela fé pública com que atuam, pela individualização da delegação e pela prestação imparcial de assessoramento jurídico, ratifica que notários e registradores devem ser vistos cada vez mais como coadjuvantes importantes no refinamento do Sistema de Justiça.

## **5. O Novo CPC e os Atos Cartoriais**

---

<sup>18</sup> CC, art. 215; CPC/73, arts. 365, II e 369.



Ao buscar o tema no Novo CPC, diversas previsões ligadas aos cartórios extrajudiciais são localizadas, o que demonstra que o legislador está atento à importância do endereçamento administrativo dos conflitos. Em alguns momentos, constata-se que o Código favorece soluções consensuais a serem pacificadas na esfera extrajudicial em prol de um sistema mais célere e menos custoso; em outros, porém, mostra-se menos integrativo e conserva soluções exigindo a desnecessária chancela judicial.

### **5.1. Ata notarial**

O capítulo das provas passa a conter uma seção<sup>19</sup> específica para contemplar a ata notarial. A previsão representa um avanço, já que a ata notarial, por sua natureza, constitui um valioso instrumento probatório por conferir autenticidade aos fatos que o Tabelião afirma que ocorreram em sua presença em decorrência da fé pública.

Para Leonardo Brandelli, a ata notarial é “o instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o traslada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio”<sup>20</sup>.

Por meio da ata notarial, o Tabelião materializa acontecimentos com imparcialidade e autenticidade, pré-constituindo prova sobre uma infinidade de situações, tais como páginas eletrônicas, *sites* ou outros documentos eletrônicos, como e-mails ou mensagens de celular, fixando um fato.

Ante a efemeridade de dados e o crescente uso de comunicações eletrônicas, é de suma relevância registrar elementos de prova colhidos no suporte digital como vídeos, mensagens e imagens postadas na internet. Nesse cenário, registrar a ocorrência do fato pela ata notarial é um eficiente meio de perenizar informações que podem desaparecer.

---

<sup>19</sup> Seção III - Da ata notarial. 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

<sup>20</sup> Cf. *Teoria geral do direito notarial*, ob. cit., p. 249. Segue na mesma linha o posicionamento de Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues, *Ata notarial - doutrina, prática e teoria*, São Paulo, Quatier Latin, 2010, p. 98, ao afirmarem que “A ata notarial é o instrumento público pelo qual o tabelião, ou preposto autorizado, a pedido de pessoa interessada, constata fielmente os fatos as coisas, pessoas ou situações para comprovar sua existência, ou o seu estado”.

Por esse mecanismo, também é possível provar fatos caluniosos, injúrias e difamações. Trata-se de uma forma interessante de registro, sobretudo por ser robustecida pela fé pública com que é constituída. Sua eficácia *juris tantum* tem o condão de transferir o ônus da prova à parte adversária.

Há quem defenda a possibilidade de uso da ata notarial até mesmo para a colheita de depoimento pessoal, confissão e prova testemunhal; sob tal perspectiva, as partes poderiam contar com essa produção probatória para todo e qualquer tipo de declaração pessoal, uma vez que o fato é transcrito nas notas do Tabelião<sup>21</sup>.

Acresça-se ainda que a ata notarial também pode ser utilizada em casos de inspeção, auxiliando as partes e o juiz na cognição dos fatos ao constatar o estado de coisas, como imóveis ou objetos.

Tal posicionamento encontra fundamento na ampla liberdade de produção probatória do nosso sistema, na preservação da prova e no efeito *juris tantum*. Entretanto, mesmo admitindo tal possibilidade, é imprescindível reconhecer a necessidade de valoração judicial específica, de acordo com o conjunto probatório do caso concreto, em cumprimento ao sistema da persuasão racional.

A previsão da ata notarial no Novo CPC, embora se revele bastante oportuna, acabou restando incompleta. Além dessas possibilidades, que poderiam ter sido melhor exploradas no texto legislativo, a falta de sua menção no art. 422, previsão sobre a reprodução mecânica de documentos<sup>22</sup>, foi uma oportunidade perdida.

A ata notarial, como meio adequado de instrumentalizar algumas provas, poderia ter sido mencionada até mesmo para divulgar e incentivar a utilização desse instrumento da produção probatória tão pouco utilizado e pouco compreendido por tantos operadores do sistema.

## **5.2. Força probante dos documentos**

---

<sup>21</sup> Felipe Leonardo Rodrigues, in *O novo CPC e os reflexos notariais – análise inicial*, disponível em <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTUwOQ>>, acesso em 17.04.2015.

<sup>22</sup> Art. 422. Qualquer reprodução mecânica, como a fotográfica, a cinematográfica, a fonográfica ou de outra espécie, tem aptidão para fazer prova dos fatos ou das coisas representadas, se a sua conformidade com o documento original não for impugnada por aquele contra quem foi produzida.

O art. 405<sup>23</sup> reconhece a força probante dos documentos públicos. Embora não seja inovadora, a previsão enaltece a importância da via extrajudicial no Sistema de Justiça - que certamente será ampliada sobretudo pela crescente digitalização das informações cartorárias.

Além da fé pública com que atuam, as Serventias Extrajudiciais são depositárias de uma infinidade de informações de extremo relevo para a sociedade - ora subjetivas, voltadas para o estado das pessoas, ora objetivas, voltadas aos bens móveis, imóveis e uma série de direitos. Os cartórios são responsáveis pela guarda, ordem e conservação dessas informações.

É crescente a digitalização de acervos; com a criação de diversas centrais, como a Central de Registro Civil – CRC<sup>24</sup> e a Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC<sup>25</sup>, todos os dados poderão ser acessados de maneira mais rápida e segura, contribuindo para o impedimento de diversas ordens de fraudes.

A facilidade do trânsito de informações é um forte aliado no desenvolvimento do Sistema de Justiça pois, além de evitar conflitos por favorecer a segurança jurídica das relações, dinamiza a produção probatória, beneficiando a prestação jurisdicional pela presunção de veracidade *juris tantum* ligada a atuação de boa-fé da parte.

### **5.3. Conversão de documento eletrônico para meio físico**

O Novo CPC está em consonância a Medida Provisória 2.200-2/2001 (convertido pela EC 32/2001) e coaduna-se com art. 41 da Lei nº 8935/94, que permite a realização de atos notariais em meio eletrônico com inteira confiabilidade de trânsito. Ademais, a conversão de documento eletrônico para o meio físico prevista no art. 439<sup>26</sup> está sendo especialmente incrementada no Estado de São Paulo pela autenticação de

---

<sup>23</sup> Art. 405. O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrevem, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença.

<sup>24</sup> Essa central foi instituída no Estado de São Paulo pelo Provimento nº 19/2012 em parceria com a Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo – ARPEN/SP, que implantou e opera o sistema, constituído por um banco de dados para a consulta de informações sobre nascimento, casamento e óbito das pessoas naturais pela internet, com a possibilidade de expedir certidão *online*.

<sup>25</sup> Interligando todos os cartórios brasileiros que praticam atos notariais, essa central permite a consulta de escrituras, procurações, testamentos, separações, divórcios e inventários, com atuação do Colégio Notarial do Brasil - CNB.

<sup>26</sup> Seção VIII, Dos documentos eletrônicos. Art. 439. A utilização de documentos eletrônicos no processo convencional dependerá de sua conversão à forma impressa e da verificação de sua autenticidade, na forma da lei.

documentos, conforme dispõe o Provimento CG nº 22/2013<sup>27</sup>, atendendo a necessidade da migração de documentos em papel para documentos eletrônicos e vice-versa.

A portabilidade e a autonomia de documentos só serão possíveis com a verificação de validade por consultas a sistemas *online*, que estão sendo prontamente desenvolvidos por notários e registradores para atender as novas demandas de materialização e desmaterialização de documentos digitais. Vale destacar que caberá às Corregedorias Estaduais de Justiça disciplinar a situação em âmbito regional, sendo a matéria de salutar importância para os tempos atuais.

Sem a menção às Serventias Extrajudiciais, perdeu o legislador a oportunidade de endereçar as partes à via administrativa, que contribuirá de modo incisivo para a materialização dos documentos eletrônicos, mais uma vez dinamizando a produção probatória.

#### **5.4. Demarcação e divisão por escritura**

Há possibilidade de demarcação e divisão por escritura pública, havendo consenso entre os interessados, conforme previsão do art. 571 do Novo CPC<sup>28</sup>.

A hipótese retrata um claro exemplo do fomento à desjudicialização, iniciativa que vem sendo incrementada para pacificar situações por escritura sem a necessidade de sentença judicial.

A valorização da autonomia privada vem gerando transformações no modo de ser das relações jurídicas pressupondo partes maiores, capazes e disponibilidade do direito<sup>29</sup>.

As partes em consenso podem livremente estipular a medida dos respectivos imóveis, extremando-os ou aviventando limites já apagados, com a divisão tabular apropriada aos seus interesses.

A previsão demonstra de forma cristalina que o sistema jurídico está pronto para valorizar cada vez mais o consenso, endereçando esses conflitos às Serventias Extrajudiciais.

---

<sup>27</sup>Cf. <<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=3&nuSeqpublicacao=127>>, acesso em 22.09.2013.

<sup>28</sup> Art. 571. A demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste Capítulo.

<sup>29</sup> Fernanda Tartuce, *in Processo Civil aplicado ao Direito de Família*, São Paulo, Método, 2012, p. 25.

## 5.5. Inventário administrativo e partilha

O Novo CPC manteve o inventário administrativo como possibilidade em casos de consenso entre herdeiros maiores e capazes. Ele prevê expressamente que a escritura é título hábil inclusive a ser apresentado a instituições financeiras para fins de levantamento de quantias nelas depositadas – o que deve resolver celeumas com os bancos a respeito da legitimidade do levantamento<sup>30</sup>.

Sobre a partilha, há dispositivo específico prevendo a possibilidade de sua anulação pelo reconhecimento dos defeitos do negócio jurídico. O dispositivo se aplica às partilhas realizadas no âmbito administrativo, mas pouco acrescentou, considerando-se que a possibilidade de anulação da partilha extrajudicial, enquanto negócio jurídico, já era dedutível a partir do ordenamento jurídico (especialmente do Código Civil). Por outro lado, a previsão pacífica eventual controversia nesse sentido<sup>31</sup>.

O Novo CPC foi ampliativo quanto à legitimidade de requerer o inventário, incluindo o companheiro supérstite (art. 616, I) e ainda permitindo a nomeação do cessionário do herdeiro ou do legatário como inventariante (art. 617, VI), reconhecendo o direito desses interessados.

O legislador, porém, perdeu uma excelente oportunidade de ampliar as hipóteses do inventário extrajudicial ao deixar de prever tal possibilidade mesmo havendo testamento ou herdeiro incapaz<sup>32</sup>.

O advento da Lei nº 11.441/07 permitiu a realização de inventários e partilhas com agilidade e segurança jurídica pelos Tabeliães de todo o Brasil, contribuindo para a desburocratização de procedimentos. Seria oportuna a ampliação desses atos também nas hipóteses em que o autor da herança tivesse deixado testamento ou herdeiro incapaz, desde que existisse consenso entre os herdeiros. Nesses casos, o ato notarial poderia

---

<sup>30</sup> Art. 610. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial. § 1º Se todos forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

<sup>31</sup> NCCP. Art. 1.068. O art. 274 e o *caput* do art. 2.027 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passam a vigorar com a seguinte redação: “Art. 2.027. A partilha é anulável pelos vícios e defeitos que invalidam, em geral, os negócios jurídicos”.

<sup>32</sup> Segundo o presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná (Anoreg-PR) e vice-presidente do Colégio Notarial do Paraná (CNB-PR), Angelo Volpi Neto, “nunca entendemos a razão da vedação de inventário extrajudicial por testamento incluída na lei nº 11.441. Afinal, se os herdeiros são maiores e capazes e concordam com a disposição testamentária não há razão para obrigar o inventário judicial, muito menos se ele já caducou, ou seja, suas disposições perderam a validade”, disponível

em [http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=23012%3Aadmitido-inventario-extrajudicial-com-testamento&catid=54%3Adiversos&Itemid=184](http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=23012%3Aadmitido-inventario-extrajudicial-com-testamento&catid=54%3Adiversos&Itemid=184), acesso em 28.03.2015.

contar com a aquiescência do Ministério Público para a cautela dos interesses indisponíveis envolvidos.

A previsão possibilita a lavratura de inventários e partilhas extrajudiciais desde que inexista testamento ou interesse de menores ou incapazes<sup>33</sup>. Tal avanço, contudo, ainda é tímido se comparado às práticas adotadas pelas modernas nações que, como o Brasil, adotam o sistema do notariado latino.

No Estado de São Paulo, o endereçamento do inventário para esfera administrativa foi ampliado pelo Provimento nº 40/2012, que no artigo 129 prevê a lavratura de escritura de inventário e partilha em casos de testamento revogado, caduco ou quando houver decisão judicial, com trânsito em julgado, declarando a invalidade do testamento.

O Tabelião deverá identificar e declarar a caducidade do testamento na própria escritura de inventário, sem necessidade de reconhecimento judicial. Contudo, deverá analisar a certidão do testamento: constatada a existência de disposição reconhecendo filho, instituição de fundação ou qualquer outra declaração irrevogável, a lavratura de escritura pública de inventário e partilha ficará vedada e o inventário somente poderá ser realizado na esfera judicial.

As limitações previstas na Lei nº 11.441/07 procuravam resguardar direitos indisponíveis: o cumprimento das disposições de última vontade do testador e os interesses de menores-herdeiros ou legatários e a disposição que determina a criação de fundação, situações que são fiscalizadas pelo Ministério Público. Parece incoerente que o Tabelião, mesmo possuindo fé pública para a lavratura ou aprovação do testamento (nos termos do art. 1.864 do Código Civil), não seja reputado apto a dar fiel cumprimento a ele.

Em 2014, algumas decisões judiciais admitiram inventário administrativo após o devido procedimento de abertura, cumprimento e registro judicial do testamento. Nos autos nº 0052432-70.2012.8.26.0100 da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo, o magistrado entendeu que

desde que todos os herdeiros sejam maiores e capazes, não haja fundações entre os herdeiros testamentários e estejam todos de acordo acerca da partilha, o inventário poderá ser feito de forma extrajudicial nos termos do

---

<sup>33</sup> Art. 610. § 1º Se todos forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

art. 2.015 do Código Civil, não sendo necessário ajuizamento de ação de inventário.

Para dar cumprimento à decisão, o 10º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo solicitou consulta ao Corregedor Geral da Justiça que emitiu seu parecer negativo, pela *“impossibilidade, por expressa vedação legal, de realização de inventário extrajudicial em existindo testamento válido, ainda que os sucessores sejam capazes e manifestem sua concordância”*<sup>34</sup>.

No Processo nº 0045048-22.2013.8.26.0100, originado da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital paulista, decidiu o magistrado que *na hipótese de todos os herdeiros serem maiores e capazes, poderão proceder ao inventário extrajudicial, de maior celeridade em benefício das partes, em vista de que apenas esta ação de Abertura, Registro e Cumprimento de Testamento requer a intervenção do Poder Judiciário*”. Para dar cumprimento à decisão, o Pedido de Providência nº 0032934-17.2014.8.26.01000, DO 18.09.14, ensejou decisão da 2ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, no seguinte sentido: *“é possível lavratura de inventário extrajudicial em casos que exista testamento desde que haja autorização judicial, no exercício da atividade jurisdicional”*<sup>35</sup>.

Não resta dúvida de que tanto na hipótese de haver testamento quanto interessado incapaz a intervenção do Ministério Público seria suficiente para resguardar os interesses indisponíveis envolvidos, como em tantos casos já ocorre. Importa salientar que os avanços vistos em São Paulo indicam uma superação da limitação colocada outrora e o Novo CPC perdeu uma excelente oportunidade de pacificar a questão.

## **5.6. Separação<sup>36</sup>, divórcio e extinção da união estável**

---

<sup>34</sup> Processo nº 2014/62010 - 10ª Tabelião de Notas da Comarca da Capital – Parecer 221/2014-E.

<sup>35</sup> Segundo a decisão, “Esta Corregedoria Permanente possui cunho meramente administrativo, não sendo, desta forma, possível a autorização para a lavratura de inventário extrajudicial quando da existência de testamento; competência esta da respectiva Vara de Família e Sucessões. A decisão apresentada foi proferida no exercício da atividade jurisdicional, por juíza e vara competentes para a apreciação dos fatos e com o devido trânsito em julgado comprovado, tratando-se, portanto, de ordem judicial que deve ser obedecida pelo Sr. Tabelião. Existindo ordem judicial expressa de Magistrado competente, que atua no exercício da atividade jurisdicional, bem como a devida comprovação do trânsito em julgado, o cumprimento da determinação torna-se obrigatório cabendo ao Tabelião executar o deliberado na respeitável sentença. Cumpra o Tabelião o determinado na sentença judicial.” (2ª Vara de Registros Público de São Paulo, Processo nº 0032934-17.2014.8.26.01000 – Pedido de Providências – decisão publicada no Diário Oficial de 18/09/14).

<sup>36</sup> A controvérsia sobre a existência da separação em decorrência da EC 66/2010 restou superada com o NCPC, com a manutenção do instituto no sistema.

O Novo CPC ampliou o endereçamento de conflitos à seara extrajudicial não só com a possibilidade de separações e divórcios amigáveis, mas também prevendo a extinção de união estável de modo consensual – fato bastante proveitoso para a sociedade atual em que o crescimento dessas entidades familiares é inegável. Por outro lado, manteve a restrição de atuação para casais que tenham filhos menores, incapazes ou nascituro<sup>37</sup>.

O planejamento familiar, que envolve a duração do vínculo e o projeto de ter ou não filhos, entre outras diretrizes, pertence, decisivamente, ao casal. Há algum tempo o Estado vem revendo sua participação na finalização das uniões; ao valorizar a autonomia privada, revela a intenção de facilitar às pessoas a regularização de sua situação jurídica<sup>38</sup>.

A tendência é contemplar a autonomia privada em todas as circunstâncias possíveis. Sendo assim, a limitação não se sustenta: deveria ter sido ampliada a possibilidade de separação, divórcio e extinção de união estável consensuais pela via administrativa para incluir casais com filhos incapazes, com o mesmo fundamento dos inventários administrativos.

Certamente os entraves decorrentes da indisponibilidade de direitos poderiam ser superados com a participação do Ministério Público, sendo inadequada a restrição peremptória da via administrativa.

## **5.7. Fraude à execução e averbação registrária**

O art. 828 manteve a averbação premonitória<sup>39</sup>, instrumento processual-registrário apto a conferir segurança jurídica, sobretudo ao mercado imobiliário, por evitar a fraude de execução e consagrar o princípio da concentração no Registro de Imóveis. O imóvel não será afetado diretamente, mas essa averbação terá efeito coativo

---

<sup>37</sup>Art. 733. O divórcio consensual, a separação consensual e a extinção consensual de união estável, não havendo nascituro ou filhos incapazes e observados os requisitos legais, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições de que trata o art. 731. § 1º A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

<sup>38</sup> Fernanda Tartuce, *in Processo Civil aplicado ao Direito de Família*, São Paulo, Método, 2012, p. 227.

<sup>39</sup>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.



sobre o devedor, além de demonstrar a má-fé em quaisquer aquisições pela publicidade *erga omnes*, que torna a informação amplamente acessível.

A experiência com esse dispositivo parece ter sido ampliada no art. 792, II, por reconhecer a presunção absoluta de fraude à execução se realizada alienação ou oneração de bens, desde que averbada a ação de conhecimento, execução, hipoteca judiciária ou ato construtivo. Assim, a fraude pode ser reconhecida antes mesmo da citação ou da penhora, se houver comprovação do registro público do gravame ou do ajuizamento da ação capaz de reduzir o devedor à insolvência.

Há controvérsia nas hipóteses em que não há registro, principalmente sobre o ônus da prova da boa ou má-fé do terceiro adquirente<sup>40</sup>.

### **5.8. Escritura pública de alimentos e prisão do devedor**

Segundo o art. 911 do Novo CPC, na execução fundada em título executivo extrajudicial que contenha obrigação alimentar, o juiz mandará citar o executado para, em três dias, efetuar o pagamento das parcelas anteriores ao início da execução e das que se vencerem no seu curso, provar que o fez ou justificar a impossibilidade de fazê-lo.

A previsão é importante porque por muito tempo houve resistência em reconhecer a possibilidade de prisão na hipótese de inadimplemento de obrigação alimentar prevista em título extrajudicial<sup>41</sup>.

Não havia mesmo como prevalecer o entendimento restritivo, já que a Constituição Federal<sup>42</sup> não prevê diferença na execução por prisão em razão do ambiente ou do instrumento em que foi reconhecida a obrigação alimentar. Tampouco a

---

<sup>40</sup> Súmula 375 do STJ, “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”. Dessa forma, a falta de registro impõe ao credor o ônus da prova. Para evitar situações teratológicas, o Ceapro aprovou em Assembleia realizada em 25.04.2015 o seguinte enunciado: “(§§ 1º e 2º do Art. 373, NCPC) A Súmula 375 do STJ não impede a atribuição diversa do ônus da prova, de que tratam os §§ 1º e 2º do Art. 373.” Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI219592,71043-Centro+de+Estudos+Avancados+de+Processo+aprova+sete+enunciados+sobre>>. Acesso em 30.04.2015.

<sup>41</sup> Para aprofundar o tema, v. Fernanda Tartuce, “A execução dos alimentos fixados em escritura pública” *In*: Mirna Cianci; Rita Quartieri; Luiz Eduardo Mourão; Ana Paula Chiovitti Giannico. (Org.). *Temas atuais das tutelas diferenciadas: estudos em homenagem ao professor Donald Armelin*. 1ed. São Paulo: Saraiva, 2009, v. 1, p. 207-226 disponível em <[http://www.fernandatartuce.com.br/site/artigos/cat\\_view/38-artigos/43-artigos-da-professora.html?start=10](http://www.fernandatartuce.com.br/site/artigos/cat_view/38-artigos/43-artigos-da-professora.html?start=10)>, acesso em 25.09.2013.

<sup>42</sup> CF, art. 5º, LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia (...).

Lei de Alimentos limita a possibilidade, já que previsão expressa menciona a possibilidade de prisão por decisões ou acordos alimentares descumpridos<sup>43</sup>.

Nesse sentido, andou muito o bem o Novo CPC, que passou a se alinhar a coerentes entendimentos doutrinários e interessantes precedentes judiciais sobre o tema<sup>44</sup>.

### **5.9. Homologação de penhor legal na via extrajudicial**

O procedimento de homologação do penhor legal foi contemplado uma vez mais entre os procedimentos especiais; no Novo CPC, porém, deixou a seara da jurisdição voluntária, onde era considerado pela doutrina como mal localizado, para integrar as previsões ligadas à jurisdição contenciosa.

Em iniciativa coerente com a desjudicialização de conflitos - mas com muitas lacunas sobre o procedimento -, o NCPC prevê que a homologação do penhor legal poderá ser promovida pela via extrajudicial mediante requerimento do credor a notário de sua livre escolha (art. 703, § 2º).

Tal qual a petição inicial no pedido judicial, o requerimento extrajudicial deverá ser instruído com o contrato de locação ou a conta pormenorizada das despesas, a tabela dos preços e a relação dos objetos retidos, com pedido de notificação do devedor (art. 703, §§ 1º e 2º).

O Tabelião então promoverá a notificação extrajudicial do devedor para que, no prazo de cinco dias, pague o débito ou impugne a cobrança, alegando por escrito uma das causas previstas no art. 704, hipótese em que o procedimento será convertido em judicial, com livre distribuição. Paira dúvida se a distribuição deve se dar na comarca ou respeitar a competência civil, uma vez o Tabelião pode livremente ser escolhido.

---

<sup>43</sup> Lei 5478/68, Art. 19. O juiz, para instrução da causa ou na execução da sentença ou do acordo, poderá tomar todas as providências necessárias para seu esclarecimento ou para o cumprimento do julgado ou do acordo, inclusive a decretação de prisão do devedor até 60 (sessenta) dias.

<sup>44</sup> Por todos, merece destaque importante acórdão do STJ: “1. Diante da essencialidade do crédito alimentar, a lei processual civil acresce ao procedimento comum algumas peculiaridades tendentes a facilitar o pagamento do débito, dentre as quais destaca-se a possibilidade de a autoridade judicial determinar a prisão do devedor. 2. O acordo referendado pela Defensoria Pública estadual, além de se configurar como título executivo, pode ser executado sob pena de prisão civil. 3. A tensão que se estabelece entre a tutela do credor alimentar versus o direito de liberdade do devedor dos alimentos resolve-se, em um juízo de ponderação de valores, em favor do suprimento de alimentos a quem deles necessita (...)” (REsp 1117639-MG, 3ª Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, Dje 21.02.2011).

Sobre a notificação, como não há maiores considerações sobre como deverá ser realizada, certamente caberá à jurisprudência e à doutrina responder uma infinidade de questões daí decorrentes. Há quem defenda que a notificação poderá ser lavrada por ata notarial, sem qualquer conflito com a competência atribuída aos Oficiais de registro de títulos e documentos; esse fundamento está consubstanciado no fato de o Tabelião não registrar documento algum, pois só haverá o requerimento do credor para que notifique o devedor; a inércia deste, aliás, é fato que pode ser constatado por ata notarial<sup>45</sup>.

De fato, o legislador não previu que essa notificação deveria ser feita pelo Oficial do registro de títulos e documentos, como fez quando exigiu o registro nessa Serventia para a constituição do penhor convencional, mas é inegável o conflito entre a atribuição criada e aquela prevista na lei especial (art. 160, LRP).

Transcorrido o prazo sem manifestação do devedor, o Tabelião formalizará a homologação do penhor legal. Note que esse profissional não exercerá qualquer jurisdição, pois não há subsunção a ser realizada; ele apenas autenticará os fatos ocorridos, de tudo lavrando termo. A homologação do penhor legal pela via administrativa será instrumentalizada pela constatação de fatos.

Dessa forma, embora a lei mencione que o ato será formalizado por escritura pública (art. 703, § 4º), a melhor compreensão do dispositivo é que tratou do ato de forma *lato sensu*, pois o fato será formalizado pela captação dos sentidos do Tabelião, que certificará o recebimento do requerimento e realização da notificação com o transcurso *in albis* do prazo. Assim, será lavrada ata notarial a ser assinada apenas pelo Tabelião, com os mesmos efeitos do penhor homologado judicialmente, consolidando a propriedade do autor sobre o objeto que já está em sua posse (art. 706).

## **5.10. Usucapião administrativo**

O art. 1.071 do Novo CPC inova ao alterar a Lei de Registros públicos para, inserindo na Lei 6.015/1973 o art. 216-A, reconhecer a possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

---

<sup>45</sup> Segundo Douglas de Campos Gavazzi, in *Homologação notarial do penhor legal: Nova competência tabelião*, disponível em [http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=24713:artigo-homologacao-notarial-do-penhor-legal-nova-competencia-tabelioa-douglas-de-campos-gavazzi&catid=32&Itemid=181](http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=24713:artigo-homologacao-notarial-do-penhor-legal-nova-competencia-tabelioa-douglas-de-campos-gavazzi&catid=32&Itemid=181), acesso em 18.04.2015.

Vale destacar que o ordenamento já contava com previsão similar desde 2009: a Lei 11.977 previu, nos artigos 59 e 60, a legitimação de posse e sua conversão em propriedade por usucapião reconhecida no tabelionato desde que observados os requisitos do art. 183 da Constituição Federal. Tal previsão, como se percebe, era restrita à modalidade constitucional de usucapião.

A previsão trazida pelo Novo CPC admite formular pedido extrajudicial de usucapião, sem prejuízo da via jurisdicional, diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que se situa o imóvel usucapiendo. O dispositivo não faz exigências em termos de tamanho ou uso do bem para moradia, valendo, portanto, para qualquer modalidade de usucapião.

Para iniciar o processamento do usucapião extrajudicial, o interessado deverá apresentar requerimento ao cartório competente, instruindo-o com uma série de documentos: ata notarial atestando o tempo de posse; planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado; certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; justo título ou outros documentos que demonstrem origem da posse, continuidade, natureza e tempo, tais como o pagamento dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel.

O Oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para que se manifestem, em quinze dias, sobre o pedido; tal comunicação será feita pessoalmente, pelo Oficial de registro de títulos e documentos, ou por correio, com aviso de recebimento (art. 216-A, § 3º da Lei de Registros Públicos).

Para que terceiros interessados tenham ciência e possam se manifestar em até 15 dias, o Oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver (art. 216-A, § 4º, LRP).

Caso não haja impugnações, estando a documentação em ordem, não havendo pendência de diligências e constando a concordância expressa dos titulares de direito 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 (art. 216-A, § 6º, LRP).

Com vistas a evitar entendimentos que obstem o acesso à Justiça, consta expressamente que a rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião (art. 216-A, § 9º, LRP).

O ponto positivo da previsão é o desenvolvimento do procedimento sob orientação exclusiva do Oficial de registro de imóveis com a dispensa de intervenção do Ministério Público ou homologação judicial.

É evidente que os princípios processuais são extensíveis a esse procedimento, sendo assegurada a ciência de confrontantes, titulares de domínio, terceiros interessados e dos entes públicos (União, Estados, Distrito Federal e Município).

Não resta dúvida de que a celeridade será alcançada, uma vez que a esfera administrativa tem apresentado bons resultados nesse sentido. A duração aproximada desse procedimento está estimada entre 90 e 120 dias, de modo semelhante à retificação administrativa registral (arts. 212 e 213, LRP).

Como se percebe, o legislador foi bastante cauteloso e acabou restringindo o procedimento aos casos em que houver consenso entre requerente e requerido.

A usucapião é instrumento de regularização fundiária de suma importância. Suas diversas modalidades demonstram a versatilidade da sua utilização no Sistema de Justiça atual, incoerente com a restritiva forma administrativa ora prevista. Resta a esperança de que a regulamentação da matéria pelo CNJ possa aperfeiçoar a autorização legislativa, assim como ocorreu com a Lei nº 11.441/2007<sup>46</sup>.

A exigência da concordância expressa do proprietário tabular foi introduzida na reta final do NCPC e criou uma inusitada modalidade de *usucapião consensual*. Como a prática forense demonstra a enorme dificuldade de localizar o anterior proprietário, a introdução da previsão acaba levando a concluir que a sistemática será de escassa utilização, sendo certo que sua contribuição em termos de desjudicialização será pequena perto do que a comunidade acadêmica poderia esperar.

## 6. Conclusão

A realidade das demandas da sociedade atual urge por soluções mais expeditas e simplificadas do que as proporcionadas pela adjudicação judicial tradicional. Muitas situações são normalmente levadas a Juízo por carecerem de outra instância, mas não precisariam passar pelo procedimento judicial; o Poder Judiciário, apesar de muitas

---

<sup>46</sup> Essa opinião é compartilhada por João Pedro Lamana Paiva, in “*Novo cpc introduz a usucapião extrajudicial no país*”, disponível em <[http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Verso\\_correta\\_Artigo\\_Lamana\\_Paiva\\_Usucapiao\\_2.pdf](http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Verso_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao_2.pdf)>, acesso em 18.04.2015.

vezes ser uma instância competente, não apresenta o desenho mais adequado em termos de eficiência.

Ante tal problema, o direito brasileiro tem avançado no movimento da “desjudicialização” e ampliação das vias de acesso à justiça, destacando iniciativas de fomento aos meios consensuais e de diversificação da atuação das serventias extrajudiciais.

O Novo CPC, cuja promulgação é o estágio mais recente do movimento de desjudicialização, trouxe inúmeros dispositivos incrementando a participação das serventias extrajudiciais no Sistema de Justiça Brasileiro.

Entre elas, o presente artigo destacou a positivação da ata notarial, enquanto instrumento público apto a registrar atos e fatos ocorridos, e que serve de poderoso instrumento de prova; a reiteração da força probante dos instrumentos públicos produzidos em cartório, que gozam presunção de veracidade *juris tantum*; a permissão da produção de atos notariais em meio eletrônico.

Ao lado dessas previsões, há outras destinadas a permitir a realização de efetivos procedimentos – outrora realizados exclusivamente em juízo – nas serventias extrajudiciais: a demarcação e a divisão de terras por escritura pública; o inventário e a partilha administrativos, seguindo e aprimorando a inovação trazida pela Lei n. 11.441/2007; a separação e o divórcio por escritura pública, previsões já contidas no CPC/1973, que agora são acrescidas da possibilidade de extinção da união estável pela via extrajudicial, previsão inteiramente nova; a homologação do penhor legal por procedimento administrativo, previsão igualmente inovadora e ampliação do usucapião administrativo, que foi contemplado na Lei n. 11.977 exclusivamente para as espécies constitucionais de usucapião e expandido no Novo CPC para as demais modalidades.

Por fim, são identificadas previsões que reforçam a efetivação de direitos com a participação das serventias extrajudiciais: a presunção absoluta de fraude à execução quando a alienação ocorrer em imóvel cuja matrícula contenha a averbação premonitória (em que consta a existência de distribuição de execução contra o proprietário) e a previsão expressa da possibilidade de que alimentos reconhecidos em escritura pública sejam executados via prisão civil.

Embora muito se tenha avançado, alguns instrumentos permaneceram tímidos e limitados; é exemplo a previsão da necessária inexistência de filhos menores ou incapazes no divórcio extrajudicial e a inexistência de herdeiros menores ou incapazes no inventário extrajudicial.

Para poderem atingir o desiderato de se tornarem caminhos viáveis para o efetivo acesso à justiça, os meios extrajudiciais devem não apenas ser estimulados pelas normas como também terem seus entraves removidos pelos intérpretes.

Espera-se que a interpretação que os notários e a jurisprudência darão às novidades previstas no Novo CPC seja concebida no sentido de propiciar a mais ampla utilização da via extrajudicial de modo a sedimentá-la como um importante elemento do Sistema de Justiça.

## 7. Bibliografia

ALVIM, Arruda. “Anotações sobre as perplexidades e os caminhos do processo civil contemporâneo – sua evolução ao lado do direito material”, in Sálvio de Figueiredo Teixeira (Coord.), *As garantias do cidadão na justiça*. São Paulo: Saraiva, 1993.

BORTZ, Marco Antonio Greco. “A desjudicialização – um fenômeno histórico e global”, in *Revista de direito notarial*, ano1, nº 1, São Paulo, Quartier Latin, jul-set 2009.

BRANDELLI, Leonardo. *Teoria Geral do direito notarial*. 2ª ed.. São Paulo: Saraiva, 2007.

CAPPELLETTI, Cappelletti; GARTH, Bryant. *Acesso à justiça*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 1988. Tradução de Ellen Gracie Northfleet.

DECKERS, Erick. *Função Notarial e deontologia*. Almedina: 2005. Tradução de Albino Matos.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. *Ata notarial - doutrina, prática e teoria*. São Paulo: Quartier Latin, 2010.

GAVAZZI, Douglas de Campos. *Homologação notarial do penhor legal: Nova competência tabelioa*, disponível em [http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=24713:artigo-homologacao-notarial-do-penhor-legal-nova-competencia-tabelioa-douglas-de-campos-gavazzi&catid=32&Itemid=181](http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=24713:artigo-homologacao-notarial-do-penhor-legal-nova-competencia-tabelioa-douglas-de-campos-gavazzi&catid=32&Itemid=181), acesso em 18.04.2015

MANCUSO, Rodolfo de Camargo Mancuso. *A resolução dos conflitos e a função judicial no contemporâneo Estado de Direito*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Novo CPC introduz a usucapião extrajudicial no país*, disponível em [http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Verso\\_correta\\_Artigo\\_Lamana\\_Paiva\\_Usucapiao\\_2.pdf](http://irib.org.br/arquivos/biblioteca/Verso_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao_2.pdf), acesso em 18.04.2015.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. *Regulação da função pública notarial e de registro*. São Paulo: Saraiva, 2009.

RODRIGUES, Felipe Leonardo. *O novo CPC e os reflexos notariais – análise inicial*, disponível em <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTUwOQ>, acesso em 17.04.2015.

TARTUCE, Fernanda *Processo Civil aplicado ao Direito de Família*, São Paulo, Método, 2012.

\_\_\_\_\_. “A execução dos alimentos fixados em escritura pública” *In*: Mirna Cianci; Rita Quartieri; Luiz Eduardo Mourão; Ana Paula Chiovitti Giannico. (Org.). *Temas atuais das tutelas diferenciadas: estudos em homenagem ao professor Donaldo Armelin*. 1ed. São Paulo: Saraiva, 2009, v. 1, p. 207-226 disponível em [http://www.fernandatartuce.com.br/site/artigos/cat\\_view/38-artigos/43-artigos-da-professora.html?start=10](http://www.fernandatartuce.com.br/site/artigos/cat_view/38-artigos/43-artigos-da-professora.html?start=10)>, acesso em 25.09.2013.

\_\_\_\_\_. TARTUCE, Flávio. *Lei nº 11.441/2007: diálogos entre Direito Civil e Direito Processual Civil quanto à separação e ao divórcio extrajudiciais*, disponível em <[http://www.fernandatartuce.com.br/site/artigos/cat\\_view/38-artigos/43-artigos-da-professora.html?start=10](http://www.fernandatartuce.com.br/site/artigos/cat_view/38-artigos/43-artigos-da-professora.html?start=10)>, acesso em 29.09.2013.

TERRA, Marcelo. *Alienação fiduciária de imóveis em garantia*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998.

WATANABE, Kazuo. “Acesso à Justiça e sociedade moderna”, *in Participação e processo*, Coordenação de Ada Pellegrini Grinover, Cândido Rangel Dinamarco e Kazuo Watanabe. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988.