

## A REALIZAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA PELA ATIVIDADE DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS<sup>1</sup>

### *THE ACHIEVEMENT OF LEGAL SECURITY THROUGH THE ACTIVITY OF EXTRAJUDICIAL SERVICES*

*Osmar Mendes Paixão Côrtes*<sup>2</sup>

*Gil Fleming*<sup>3</sup>

**RESUMO:** O objetivo do presente artigo é fazer uma análise da correlação entre a atividade das serventias extrajudiciais e sua contribuição para a concretização da segurança jurídica. Com o aumento da necessidade de desjudicialização em virtude do crescente congestionamento de ações judiciais, as serventias extrajudiciais vem se destacando na absorção de algumas atividades antes delegadas apenas ao Poder Judiciário, assumindo a dianteira do processo de extrajudicialização através da eficiência e assertividade imprimida nos atos por elas levados a termo, aumentando a confiança da população em geral em relação aos serviços prestados pelos titulares de cartórios no Brasil e acarretando a melhoria do ambiente negocial e do tráfego de atos e negócios jurídicos em geral.

**PALAVRAS-CHAVE:** Serventias Extrajudiciais; segurança jurídica; desjudicialização.

**ABSTRACT:** The purpose of this article is to analyze the correlation between the activity of extrajudicial services and their contribution to the achievement of legal certainty. With the increasing need for dejudicialization due to the growing congestion of lawsuits, extrajudicial services have been standing out in the absorption of some activities previously deferred only to the Judiciary, taking the lead in the extrajudicialization process through the efficiency and assertiveness imprinted in the acts by they were carried out, increasing the confidence of the population in general in relation to the services provided by the holders of notary offices in Brazil and leading to an improvement in the business environment and the traffic of legal acts and business in general.

**KEYWORDS:** Extrajudicial Services; legal security; dejudicialization.

1 Artigo recebido em 19/04/2023 e aprovado em 08/05/2023.

2 Pós-doutor em direito pela UERJ. Professor do doutorado/mestrado do IDP. Brasília/DF. E-mail: osmar@paixaocortes.adv.br

3 Doutor em direito pelo IDP. Tabelião e registrador. Brasília/DF.



## 1. A TÍTULO DE INTRODUÇÃO: notas sobre a jurisdição voluntária e as atividades das serventias extrajudiciais.

A jurisdição, segundo Edagi<sup>4</sup>, visa a evolução da sociedade no intuito de pacificação social pelo Estado.

Para Marques<sup>5</sup>, “a jurisdição pode ser definida como a função estatal de aplicar as normas da ordem jurídica em relação a uma pretensão. Nisto reside a essência e substância do poder jurisdicional”.

Para Câmara<sup>6</sup>, a jurisdição é a “função estatal de solucionar as causas que são submetidas ao Estado, através do processo, aplicando a solução juridicamente correta”. O autor entende que só se pode considerar jurisdição o que provenha do Estado e que a jurisdição não é uma função estatal de composição de lides, “porque nem sempre existe uma lide (assim entendido o conflito de interesses qualificado por uma pretensão resistida) para compor”. Exemplifica com casos de jurisdição sem lide, como se dá, por exemplo, quando é proposta uma “demanda necessária”, como o caso de anulação de casamento, em que o resultado só pode ser produzido através de um processo jurisdicional, mesmo que não exista uma lide entre os interessados.

A jurisdição voluntária diferencia-se, em linhas gerais, da jurisdição contenciosa, especialmente por ter, a última, lide, que se qualifica pela pretensão resistida<sup>7</sup>.

Ainda, pode-se diferenciá-las por haver, na jurisdição contenciosa, partes em posições antagônicas e situações fáticas preexistentes. Já, na segunda, haveria meros interesses e interessados, sem a formação de coisa julgada, podendo o juiz agir de ofício<sup>8</sup>.

José Frederico Marques<sup>9</sup> define a jurisdição voluntária como “a atividade que o Judiciário exerce para a tutela de direitos subjetivos”, com as seguintes características: a) como função do Estado, ela possui natureza administrativa, levando-se em conta o aspecto material, e no plano

4 EDAGI, Juliana Junko. A contribuição da atividade notarial para a desjudicialização. RDNNotarial, CNB/SP, v. 4, n. 4, p. 113, 2012.

5 MARQUES, José Frederico. Ensaio sobre a jurisdição voluntária. Campinas: Millennium, 2000.

6 CÂMARA, Alexandre Freitas. O Novo Processo Civil Brasileiro. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2017, pág. 33.

7 GONZÁLEZ, Pedro M Garciandía; ORTIZ, Juan Ramón Liébana. Jurisdicción voluntaria y Registro de la Propiedad (Breves consideraciones sobre el régimen instituido por una reforma frustrada). Revista crítica de derecho inmobiliario, a. LXXXVII, n. 726, p. 199, jul.-ago., 2011.

8 GRECO, Leonardo. Jurisdição voluntária moderna. São Paulo: Dialética, 2003.

9 MARQUES, José Frederico. Manual de Direito Processual Civil. Campinas: Bookseller, 1997. v. 1, pág. 129.



subjetivo-orgânico, trata-se de ato judiciário; b) referente às suas finalidades, é função preventiva e constitutiva.

Como elementos caracterizadores da jurisdição voluntária pode-se listar: a) visam constituir novas situações jurídicas, e não à atuação do direito; b) o magistrado se insere entre aqueles que participam do negócio jurídico, numa intervenção necessária para que os objetivos desejados fossem obtidos, sem que as atividades das partes sejam excluídas; portanto não há caráter substitutivo; c) o objetivo não é uma lide, como se observa na atividade jurisdicional, pois não existe conflito de interesses entre duas pessoas; há um negócio com a participação de um magistrado<sup>10</sup>.

Cintra, Grinover e Dinamarco<sup>11</sup> tratam a jurisdição voluntária como a administração pública de interesses privados, como uma limitação justificada pelo interesse social em alguns atos da vida privada, pois “existem atos jurídicos da vida dos particulares que se revestem de importância transcendente aos limites da esfera de interesses das pessoas diretamente empenhadas, passando a interessar também à própria coletividade”.

Perquirindo se este raciocínio qualificaria os notários e registradores como competentes para praticar parcela de jurisdição, Greco<sup>12</sup> afirma que em que pese tabeliães e oficiais de registro não serem serventuários da justiça na atualidade da legislação brasileira, conforme art. 3º da Lei 8.935/1994,

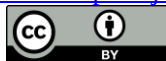
Outrora esses atos de documentação e registro de declarações de vontade e de outros atos e fatos eram praticados pelos próprios juizes, que ainda os exercem em pequena extensão. Originalmente, os próprios juizes exerciam essas funções certificantes ou de documentação. Com o incremento das relações jurídicas, esses atos passaram à competência dos escrivães e tabeliães, sob a supervisão e fiscalização dos próprios juizes. Continuaram a ser atos praticados no interesse privado dos seus destinatários, e não no interesse do Estado, mas perderam o seu caráter jurisdicional, porque deixaram de ser atos praticados por autoridades independentes (GRECO, 2003, p. 17).

Poder-se-ia concluir que notários e registradores praticam em suas atividades jurisdição voluntária, já que dotados de independência (que deve ser aprimorada), impessoalidade e imparcialidade, embora fiscalizados pelo Poder Judiciário, nos termos do art. 236 da CRFB/1988.

10 CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. Teoria geral do processo. 32. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2020.

11 CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. Teoria geral do processo. 32. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2020, pág. 153.

12 GRECO, Leonardo. Jurisdição voluntária moderna. São Paulo: Dialética, 2003.



González e Ortiz<sup>13</sup> defendem, na Espanha, que os atos de jurisdição voluntária sejam passados para notários e registradores. Os autores refletem sobre a frase de Ulpiano, jurista romano do século III, a.C., quando cita “dar a cada um o que é seu, respeitar o próximo e viver honestamente”, como virtude suprema da Justiça. Na Espanha, há, inclusive, um Projeto de Lei de Jurisdição Voluntária de 2007, com atribuição de diversos expedientes de jurisdição voluntária aos registradores imobiliários

Assim, para ele, manter-se sob o âmbito exclusivo da autoridade judicial os procedimentos que tenham por objeto proceder à restrição de direitos e liberdades fundamentais, ou que versem sobre temas que afetem o direito de família, condição ou estado civil das pessoas, ou matérias sobre as quais os interessados não podem dispor livremente. Porém, estaria superada a tradicional concepção de instituição única ao exercício pacífico de direitos e ausência de conflitos. Isto porque “la alternatividad, es decir, la posibilidad de acudir a uno u outro operador jurídico, cuando así este previsto, supondría para los ciudadanos ampliar las vías de acceso a la Justicia”<sup>14</sup>, e os notários e registradores têm, atualmente, predicados como confiança, profissionalismo e qualificação jurídica para tanto.

Na Itália, a transmissão da jurisdição voluntária ao notário ocorreu devido à sobrecarga dos órgãos judiciais e por um imperativo social, pois a comunidade precisava de respostas mais céleres, o desenvolvimento e o comércio exigiam rapidez<sup>15</sup>.

Na Alemanha, o registro imobiliário é uma seção especial dos Tribunais dos Distritos, comandada por um Juiz, com funcionários a ele subordinados e para cumprir as suas ordens e o procedimento registral é considerado como pertencente à jurisdição voluntária<sup>16</sup>.

13 GONZÁLEZ, Pedro M Garcandía; ORTIZ, Juan Ramón Liébana. Jurisdicción voluntaria y Registro de la Propiedad (Breves consideraciones sobre el régimen instituido por una reforma frustrada). Revista crítica de derecho inmobiliario, a. LXXXVII, n. 726, p. 199, jul.-ago., 2011, pág. 1999.

14 BUJÁN Y FERNÁNDEZ, Antonio Fernández. Jurisdicción voluntaria: dar a cada uno lo suyo. Registradores de Espana, Madri, n. 61, p. 122-124, jan./mar. 2012, pág 124.

15 BORTZ, Marco Antonio Greco. A desjudicialização – um fenômeno histórico e global. RDNotarial, CNB/SP, v. 1, n. 1, p. 97, 2009.

16 SILVA FILHO, Elvino. O notário e o oficial de registro perante a propriedade imóvel. RDI 29/7, jan.-jun./1992. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Orgs.). Doutrinas essenciais do Direito Registral. 2. ed. ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. v. I, p. 1.108.



Ao concluir análise sobre a natureza da função qualificadora do registrador de acordo com o Real Decreto espanhol de 16.09.1994, Francisco Javier Gómez Gállico<sup>17</sup> afirma que o registrador exerce uma atividade jurisdicional não judicial, integrada na jurisdição voluntária.

Por outro lado, para José Frederico Marques<sup>18</sup>, a jurisdição voluntária seria a administração judicial de direitos privados e, ainda, uma atividade que poderia ser classificada como secundária do Poder Judiciário. E, uma vez que deve haver intervenção do Poder Judiciário, ela excluiria os atos praticados por notários e registradores.

O traço distintivo, para referido autor, seria, portanto, a presença do Poder Judiciário na atividade administrativa que objetiva tutelar direitos individuais em determinados negócios jurídicos, segundo previsão taxativa da lei.

De forma oposta, para Cintra, Grinover e Dinamarco<sup>19</sup>, “não é pela mera circunstância de serem exercidas pelos juízes que tais funções haveriam de caracterizar-se como jurisdicionais”.

Em igual sentido, Bortz<sup>20</sup> compreende que os notários exercem jurisdição, porém não com a amplitude daquela que exerce o juiz de direito, mas não deixa de ser jurisdição, no sentido de dizer o direito aplicável àquele caso concreto.

Porém, predomina o entendimento de que a atividade exercida por tais profissionais é uma atividade administrativa e não jurisdicional, já que não é praticada pelo Estado e sim por particulares que exercem serviço público, melhor esclarecendo: “não realiza justiça privada. Realiza justiça pública, digamos, assim, de modo grosseiro”<sup>21</sup>.

Assim, uma vez praticados procedimentos administrativos na seara das serventias extrajudiciais, seria cabível revisão judicial, na atual sistemática brasileira.

Inclusive, dispõe o art. 204 da LRP que a decisão da dúvida possui natureza administrativa e não obsta o emprego do processo contencioso competente, ou seja, o procedimento de dúvida previsto no art. 198 da LRP culmina com a sentença (art. 202, LRP) do Juiz Corregedor Permanente, no âmbito administrativo. Porém, mesmo com essa decisão, é cabível ação judicial, no âmbito

17 GÁLLIGO, Francisco Javier Gómez (Ed.). La calificación registral. 2. ed. Pamplona: Thomson Civitas, 2008. t. III.

18 MARQUES, José Frederico. Manual de Direito Processual Civil. Campinas: Bookseller, 1997. v. 1.

19 CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. Teoria geral do processo. 32. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2020, pág 154.

20 BORTZ, Marco Antonio Greco. A desjudicialização – um fenômeno histórico e global. RDNotarial, CNB/SP, v. 1, n. 1, p. 97, 2009.

21 PINTO, Rui; TOMAZ, Helena. Procedimento Extrajudicial pré-executivo anotado. Coimbra: Coimbra, 2015, pág 7.



jurisdicional. Importante salientar que referida atividade administrativa trata efetivamente de Justiça, em nada prejudicando o entendimento de que os cartórios extrajudiciais são formas efetivas de acesso à justiça, consoante se verá a seguir.

## 2. AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS COMO FONTES IRRADIADORAS DE SEGURANÇA JURÍDICA

Em 1897, João Mendes Júnior, em seu brilhante estudo sobre os “Organs da fé publica”, ressaltou a importância dos delegatários dos serviços extrajudiciais: “os notários foram os delegados directos e especiaes do governo, para tornar executorios os actos e contractos a que as partes devessem ou quizessem imprimir o character de autenticidade proprio dos actos de autoridade publica”<sup>22</sup>.

Conforme o art. 236 da Constituição Federal, “os serviços notarias e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”.

Os registros públicos, além de proporcionarem a tão valorada segurança jurídica, constituem “função da comunidade”<sup>23</sup>, exercida por profissionais do direito: registradores e tabeliães são pessoas físicas a quem a Constituição Federal delegou, por concurso público, a atividade notarial e registral, que é pública, preenchidos os requisitos da Lei 8.935/1994, que regulamentou o art. 236 da Constituição da República, dispondo sobre serviços notariais e de registros. A Lei 6.015/1973, por sua vez, trata dos registros públicos e continua em vigor.

As serventias extrajudiciais ganham cada vez mais relevância em nosso país, com a inerente fé pública, sendo “instrumento da segurança jurídica, voltada para a paz jurídica”<sup>24</sup>. Para tanto, necessário preservar a independência desses profissionais.

Entre as especialidades, há o Registro de Imóveis, legalmente criado e sob as ordens de um delegatário para exercer, na comarca, a função de registro público de todas as operações relativas a bens imóveis, sendo “um zeloso militante do bem comum, um defensor das liberdades pessoais

22 ALMEIDA JÚNIOR, João Mendes de. *Organs da fé pública*. São Paulo: Quinta/Irib, 1997, pág. 9.

23 DIP, Ricardo. *Registro de Imóveis (Princípios)*. Série Registros sobre Registros. Descalvado: Primvs, 2017. t. I, pág. 23.

24 ERPEN, Décio Antônio. PAIVA, João Pedro Lamana. *Princípios do registro imobiliário formal*. In: DIP, Ricardo (Coord.). *Introdução ao direito notarial e registral*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004. p. 173.



concretas”<sup>25</sup>, havendo progressiva especialização destes profissionais do Direito e confiança dos cidadãos em seus serviços.

No direito brasileiro, a função notarial e registral é tida como de natureza pública, prestada por pessoas privadas, por delegação constitucional direta, mediante concurso público de provas e títulos, conforme esclarece Marcelo Figueiredo:

[...] não poderemos incluir as atividades de notários e registradores no campo dos serviços públicos propriamente ditos. Deveremos ter tais atividades, de acordo com o afirmado anteriormente, como decorrentes do exercício de função pública, de natureza administrativa, mas não como um serviço público. As funções desenvolvidas por notário e registradores não geram aos administrados utilidades ou comodidades materiais de qualquer natureza. Produzem, isto sim, certeza e segurança jurídica que, em si, não podem ser vistas como tal. [...] de acordo com o art. 175, caput, da nossa vigente Constituição Federal, o serviço público somente poderá ser prestado pelo Poder Público diretamente, ou indiretamente “sob o regime de concessão ou permissão, sempre através de licitação”[...]. Não são notários e registradores concessionários ou permissionários de serviços públicos. São delegados prestadores de função administrativa do Estado (FIGUEIREDO, 2007, p. 17).

Ressalta-se que a atividade do registrador de imóveis não se resume à jurídica, já que também é responsável por toda a administração da serventia, incluindo a estrutura física e a estrutura humana, com “dedicação a tarefas cotidianas, técnicas, prudenciais e de gestão administrativa e financeira de seu ofício, com contributo fundamental ao bem da sociedade, mediante a asseguuração da paz jurídica”<sup>26</sup>.

### **3. DESJUDICIALIZAÇÃO: A EXTRAJUDICIALIZAÇÃO E AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS**

Partindo-se da premissa de que o dogma do monopólio estatal da distribuição e da realização da Justiça está balançado, duas constatações parecem justificar a desjudicialização. A primeira delas é de que o Estado tem tido dificuldade para, sozinho, suportar os ônus da atividade jurisdicional. Pode-se afirmar que a desjudicialização brasileira é um fenômeno motivado pela dificuldade do Estado em corresponder com presteza às demandas judiciais da sociedade contemporânea. A segunda diz respeito a um contexto global de desjudicialização e de harmonização de sistemas

25 DIP, Ricardo. Registro de Imóveis (Princípios). Série Registros sobre Registros. Descalvado: Primvs, 2017. t. I, pág. 39.

26 DIP, Ricardo. Registro de Imóveis (Princípios). Série Registros sobre Registros. Descalvado: Primvs, 2017. t. I, pág. 39.



jurídicos, passando-se a reconhecer a transferência para o setor privado de tarefas que até então, historicamente foram confiadas ao Judiciário.

A desjudicialização é a liberação, por leis, da atuação do Poder Judiciário. Exemplos da desjudicialização são a arbitragem, as conciliações e as mediações prévias extrajudiciais. Outros exemplos estão a cargo das Serventias de Notas que substituem o Poder Judiciário<sup>27</sup>. O art. 610 do CPC de 2015 permite inventários e partilhas extrajudiciais; e o art. 633 do mesmo Código autoriza a feitura de escritura pública de divórcio. Ambas, não dependem de homologação judicial inclusive para transferência de propriedade imobiliária, mobiliária (automóveis, por exemplo) e conta corrente e investimentos que foram feitos de forma conjunta ou recíproca.

A constatação de que só a desjudicialização pode trazer alguma trégua para a prestação jurisdicional, fazendo-a efetiva, célere e justa, está fundamentada no real benefício que decorre dessa modalidade de proposta, ou, melhor dizendo, daquela que pugna pela possibilidade de o Estado não mais dedicar esforços e recursos para a prestação jurisdicional, posto que o exercício da atividade notarial, embora seja estatal, ocorre em caráter privado<sup>28</sup>.

Sem dúvida haverá um pagamento adicional relativo aos custos da atividade jurisdicional, em conformidade com os emolumentos fixados pela legislação. No entanto, as estatísticas apresentadas pelo Colégio Notarial do Brasil mostram que o jurisdicionado prefere pagar os emolumentos da escritura pública para a realização de separações, divórcios e inventários via Tabelionato de Notas a esperar a longa tramitação do processo judicial. No cálculo do custo-benefício, a justiça privada vale o preço – especialmente pela rapidez e segurança<sup>29</sup>.

Sobre a segunda constatação mencionada logo acima, no que diz respeito a um contexto global de desjudicialização e de harmonização de sistemas jurídicos, registra-se o efetivo estímulo por medidas jurisdicionais desconectadas do Poder Judiciário. Em um primeiro momento, houve um grande movimento em benefício dos meios alternativos de resolução de conflitos – Alternative Dispute Resolution (ADR) –, especialmente diante da necessidade dos próprios jurisdicionados em resolver seus problemas de maneira distinta dos moldes tradicionais: há certos casos em que não há

27 DIP, Ricardo. Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

28 CAHALI, Francisco José; HERANCE FILHO, Antonio; ROSA, Karin Regina Rick; FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Escrituras públicas: separação, divórcio, inventário e partilha consensuais: análise civil, processual civil, tributária e notarial. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

29 RIBEIRO, Flávia Pereira. Desjudicialização da Execução Civil. 2. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2019.



sentença ideal ou suficiente para apaziguar seres humanos em conflito; há outros em que a publicidade do processo pode gerar problemas ainda mais graves para as partes<sup>30</sup>.

No que diz respeito ao fenômeno da desjudicialização, seja ela por necessidade de reduzir o peso do Estado ou para harmonizar sistemas jurídicos, é certo que existe uma tendência de transferir para outros órgãos ou entidades a realização dos atos executivos.

A opção pelos caminhos extrajudiciais “confere aos cidadãos uma maior liberdade e poder de decisão sobre a forma como será solucionado o seu caso concreto, reduzindo a interferência do Estado que não mais substitui a vontade das partes por meio de uma decisão judicial”<sup>31</sup>. Destarte, considerados os atributos de que são dotadas as serventias extrajudiciais, a elas foram atribuídas novas funções, como uma nova via de acesso à justiça.

Os notários e oficiais de registro, por serem profissionais do direito, exercem, de forma concreta, a justiça preventiva<sup>32</sup>, buscando assegurar a prevenção dos conflitos e a observância da lei, em prol da estabilidade das relações jurídicas e da pacificação social. Os atos e negócios jurídicos, realizados sob a supervisão desses profissionais, passam a ostentar aptidão para produzir os efeitos devidos, sendo protegidos pela fé pública.

A segurança jurídica destaca-se como o principal atributo dessa atuação, uma vez que possibilita o trânsito estável das negociações e promove a prevenção de litígios. Aos notários e oficiais de registro cumpre, dessa forma, o papel de interlocutores extrajudiciais e diretos com a sociedade, exercida de maneira imparcial e anterior à eclosão de eventual controvérsia.

Acrescenta-se, ainda, o fato de que as serventias extrajudiciais são diretamente fiscalizadas pelo Poder Judiciário, por meio de inspeções e correções, que ocorrem anualmente, com vistoria de livros, além da estrutura física. Seus titulares respondem de forma administrativa, civil e criminal por todas as infrações cometidas.

Outro aspecto a ser considerado, no que tange às serventias extrajudiciais e que favorece a sua atuação no contexto da desjudicialização, refere-se à sua vasta capilaridade territorial o que proporciona facilidade de acesso aos interessados até mesmo nos menores municípios do país, onde

30 RIBEIRO, Flávia Pereira. Desjudicialização da Execução Civil. 2. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2019.

31 SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. Cartórios e Acesso à Justiça: A Contribuição das Serventias Extrajudiciais para a Sociedade Contemporânea, como Alternativa ao Poder Judiciário. Bahia: Editora Jus Podivm, 2018, pág. 39.

32 BRANDELLI, Leonardo. Teoria Geral do Direito Notarial. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.



poderão ser atendidos de forma mais célere e menos burocrática, com maior identificação e sensação de acolhimento.

A seguir serão expostos alguns atos para os quais já se observam a desjudicialização. Essas hipóteses serão divididas em desjudicialização do poder de império e desjudicialização do poder de dizer o direito.



#### 4. DESJUDICIALIZAÇÃO DO PODER DE IMPÉRIO

A desjudicialização do poder de império se divide em execução no Sistema Financeiro de Habitação e privatização da alienação de bens.

O plano de desenvolvimento econômico e social imaginado pelo Governo Federal na década de 1960 foi alicerçado na concessão de crédito para a construção de moradias – “financiamento da casa própria”. Como estímulo às instituições financeiras – que assumiriam grande risco de inadimplimento, até mesmo considerando-se as características dos mutuários beneficiados pelo programa –, foi levada a cabo uma nova forma de recuperação de crédito hipotecário. Nesse cenário promulgou-se o polêmico Dec.-Lei 70, de 21.11.1966, autorizando o credor imobiliário a executar extrajudicialmente a garantia – atividade jurisdicional então delegada a um agente fiduciário<sup>33</sup>.

De acordo com o referido decreto, em caso de a dívida hipotecária estar vencida e não paga, total ou parcialmente, o credor deve apresentar formalmente ao agente fiduciário seu pedido de execução da dívida, instruindo-a com o título que comprova a dívida, devidamente registrado no respectivo Cartório de Imóveis; memória de cálculo do saldo devedor, discriminando o valor principal, o valor que corresponde aos juros, multa e demais encargos contratuais e legais; e a cópia dos avisos de recobrimento da dívida<sup>34</sup>.

Ribeiro<sup>35</sup> detalha melhor este processo. Como informa a autora, recebida a solicitação da execução, o agente fiduciário, nos 10 dias subsequentes, deve notificar o devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, dando-lhe um prazo de 20 dias para que seja purgada a mora. Caso o devedor não proceda ao inteiro pagamento do débito, o agente fiduciário fica autorizado, de pleno direito, a proceder à publicação de editais e a realizar, no transcorrer dos 15 dias imediatos, o primeiro leilão público do imóvel em hipoteca. Caso no primeiro leilão realizado o maior lance conseguido for menor que o saldo devedor, será realizado novo leilão, dentro dos 15 dias subsequentes. No caso de o maior lance obtido no segundo leilão público for menor que aquela soma, serão quitadas a princípio as despesas do procedimento – incluindo o pagamento dos honorários do agente fiduciário – e a diferença entregue ao credor, que ainda está autorizado a

33 DENARDI, Volnei Luiz. Execuções judicial e extrajudicial no Sistema Financeiro de Habitação: Lei 5.741/1971 e Decreto-Lei 70/1966. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

34 VASCONCELLOS, Pedro. Execução extrajudicial e judicial do crédito hipotecário no Sistema Financeiro da Habitação. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1976.

35 RIBEIRO, Flávia Pereira. Desjudicialização da Execução Civil. 2. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2019.



cobrar, via execução judicial, a dívida que remanesce. Em caso do lance de alienação do imóvel ser superior ao total das importâncias devidas, a diferença será entregue ao devedor.

Até que o auto de arrematação seja assinado, pode o devedor purgar o débito apontado, acrescido dos seguintes encargos: penalidades que se encontram previstas no contrato de hipoteca, de até 10% do valor do débito; remuneração do agente fiduciário; juros de mora acrescidos de correção monetária que até então incidiram. Feita a alienação do imóvel, deve ser emitida uma carta de arrematação, contendo a assinatura do leiloeiro, do credor, do agente fiduciário e de 5 testemunhas, servindo tal documento como título para a transcrição no Registro de Imóveis. O devedor, caso esteja presente no leilão público, deve assinar a carta de arrematação; caso contrário, no documento deve ser registrada a sua ausência ou então a sua recusa em subscrevê-lo. Após a carta de arrematação no Registro de Imóveis ser transcrita, o adquirente pode requerer ao Juízo competente a sua imissão na posse do imóvel, que precisa ser concedida liminarmente, sem prejuízo do prosseguimento do feito, de rito ordinário, para que sejam debatidas as alegações porventura aduzidas pelo devedor em sede de contestação<sup>36</sup>.

No período que transcorrer entre a transcrição da carta de arrematação no Registro de Imóveis e a imissão do adquirente na posse do imóvel alienado em leilão público, o Juiz deverá arbitrar o valor de uma taxa mensal de ocupação que seja compatível com a renda que deveria ser proporcionada pelo investimento realizado na aquisição, exigível por meio de ação executiva judicial.

Eis os procedimentos previstos para a realização da execução extrajudicial segundo o Decreto-Lei nº 70/1966, mais especificamente em seus arts. 29 a 38, os quais, por si sós, já demonstram tratar-se de um efetivo paradigma do que se propõe: desjudicialização do poder de império do Estado. Em continuação, justifica-se analisar a constitucionalidade do instituto.

Sempre houve considerável polêmica acerca do decreto que permitiu a execução extrajudicial dos créditos hipotecários, mas após a promulgação da Constituição de 1988 a corrente da inconstitucionalidade do Dec.-Lei 70/1966 fortaleceu-se, especialmente em razão da expressa previsão da garantia da privação de bens exclusivamente sob o manto do “devido processo legal” (art. 5º, inc. LIV, da CRFB/1988) – novidade em relação às Constituições anteriores.

---

36 RIBEIRO, Flávia Pereira. Desjudicialização da Execução Civil. 2. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2019.



Nesse contexto, o STF, por meio de um recurso extraordinário que questionava a afronta aos princípios do monopólio de jurisdição, do juízo natural, do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, foi chamado a manifestar-se sobre a constitucionalidade do referido decreto. O Recurso Extraordinário 223.075-1/DF foi julgado em 23.06.1998 (publicado no Diário Oficial em 06.11.1998), tendo por relator o Ministro Ilmar Galvão. Sua ementa conta com o seguinte teor:

Execução Extrajudicial. Dec.-Lei 70/66. Constitucionalidade. Compatibilidade do aludido diploma legal com a Carta da República, posto que além de prever uma fase de controle judicial, conquanto a posteriori da venda do imóvel objeto da garantia pelo agente fiduciário, não impede que eventual ilegalidade perpetrada no curso do procedimento seja reprimida, de logo, pelos meios processuais adequados.

Sustentou o STF que inexistia óbice ao acesso ao Judiciário para questionar execuções injustas ou ilegais, como no caso então em exame, no qual o mutuário obteve tutela para sustar a venda do imóvel sob a alegação de excesso do valor cobrado. Nos anos seguintes, inúmeras outras decisões reafirmaram a constitucionalidade do Dec.-Lei 70/1966, mas o debate regressou à Corte – desta vez com mais força – e encontra-se pendente de julgamento.

No dia 18.08.2011, o pedido de vista do Ministro Gilmar Mendes suspendeu o julgamento da análise sobre a (in)compatibilidade dos dispositivos legais que permitem a execução extrajudicial de dívidas advindas de hipotecas com a CRFB/1988. A questão foi posteriormente apreciada no julgamento dos Recursos Extraordinários 556.520 e 627.106 que entenderam pela constitucionalidade da execução extrajudicial da hipoteca.

Ao solicitar vista dos processos, o Ministro Gilmar Mendes explicou estar “extremamente preocupado” com o que denominou como “forma de pensar” que traz cada vez mais questões para o Judiciário, deixando-o cada vez mais sobrecarregado. Para ele, a realização de direitos deve ser feita com a intervenção judicial, se necessária. Além disso, lembrou que em muitos países que respeitam o Estado de Direito, a execução nos moldes do Decreto-Lei 70/1966, é executada.

Alguns trabalhos acadêmicos discutiram a constitucionalidade ou não das execuções extrajudiciais do Sistema Financeiro de Habitação. A dissertação de mestrado de Volnei Luiz Denardi<sup>37</sup> aponta a inconstitucionalidade desse tipo de execução em razão da parcialidade do agente fiduciário – a quem, segundo ele, foi conferida verdadeira função executiva e, portanto, jurisdicional

---

37 DENARDI, Volnei Luiz. Execuções judicial e extrajudicial no Sistema Financeiro de Habitação: Lei 5.741/1971 e Decreto-Lei 70/1966. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.



–, o que por si só ofenderia ao princípio do devido processo legal e esbarraria no princípio do contraditório.

Os argumentos da referida dissertação são bem-lançados. O agente fiduciário deve ser escolhido em comum acordo pelo credor e devedor e apontado no contrato originário de hipoteca – ou em aditamento específico. O referido decreto ressalva que os agentes fiduciários não podem ter ou preservar vínculos societários com os credores ou devedores de hipotecas sob sua tutela, mas não deu a devida atenção quanto à forma de nomeação, no sentido de abalizar quem pode ser indicado para o desempenho da atividade, de forma a garantir a sua imparcialidade.

Yoshikawa<sup>38</sup> ressalta a inconstitucionalidade do mencionado decreto-lei em razão da ofensa ao devido processo legal, posto que há delegação a terceiros da atividade executiva – de natureza jurisdicional –, que está sujeita ao monopólio dos órgãos do Estado que pertencem ao Poder Judiciário. Yoshikawa alega tratar-se de verdadeira modalidade de autotutela.

Não se pode concordar com os argumentos do referido trabalho por dois motivos: em primeiro lugar, porque a premissa não é compatível com a conclusão e, em segundo lugar, porque não procede a conclusão.

Uma dissertação de mestrado, com a qual compartilha-se opinião, foi defendida por Samy Garson<sup>39</sup> em Portugal. Segundo ele, é descabida a defesa do monopólio ou reserva de jurisdição na realização dos atos executivos tendentes à satisfação do direito do credor hipotecário. A execução extrajudicial não é inconstitucional, mas sua regulamentação brasileira carece de reparos em relação à i) nomeação e formação dos agentes fiduciários e ii) previsão da possibilidade de o devedor ou terceiro interessado oferecer oposição.

Garson entende que os agentes fiduciários deveriam ter formação adequada – podendo revelar-se uma nova carreira jurídica –, com aptidão para a realização da conferência dos cálculos aritméticos apresentados na memória discriminada do saldo devedor. Sobre a oposição, defende a necessidade de previsão legal da oportunidade e das matérias argúveis. A suspensão ou não do curso da expropriação dependeria da plausibilidade das alegações e, eventualmente, da prestação de caução.

---

38 YOSHIKAWA, Eduardo Henrique de Oliveira. Execução extrajudicial e devido processo legal. São Paulo: Atlas, 2010.

39 GARSON, Samy. A desjudicialização da execução hipotecária como meio alternativo de recuperação de créditos. Universidade de Coimbra, 2006.



Samy Garson<sup>40</sup> propôs, portanto, uma execução desjudicializada, mas com garantias ao devedor. A tese defendida por Ribeiro<sup>41</sup> – desjudicialização da execução, a ser realizada por um notário concursado e preparado para o exercício dos atos executivos, restando expressamente garantido o acesso ao Poder Judiciário em casos de contrariedade – pode vir a abraçar a cobrança de créditos hipotecários, deixando de existir, então, a multiplicidade de “opções” que atualmente se verifica. O credor hipotecário dispõe de três meios para realizar seu crédito: i) execução extrajudicial fundada no Dec.-Lei 70/1966; ii) execução judicial consoante o rito especial previsto na Lei 5.741/1971; iii) execução judicial segundo o rito comum, com base no art. 585, inc. III, do CPC de 2015.

Em razão do que se sustenta, apesar de entender que a execução realizada na forma do Dec.-Lei 70/1966 não ofende o princípio do monopólio de jurisdição, e tampouco do juiz natural, percebe-se ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa (devido processo legal), já que ao devedor não é assegurado o direito de discutir a existência, certeza e exigibilidade do crédito antes da alienação do seu imóvel.

De todo modo, apesar do posicionamento acadêmico exposto, admira-se a postura do Ministro Gilmar Mendes. Com uma visão descolada da tese que aqui se defende, prefere-se a manutenção da execução extrajudicial do crédito hipotecário ao retrocesso da judicialização da medida. O jurisdicionado pode, sim, socorrer-se do Poder Judiciário para impedir expropriações injustas e ilegais. Mais se perde do que se ganha com o reconhecimento da inconstitucionalidade do Dec.-Lei 70/1966.

O traço característico da alienação fiduciária em garantia está na resolubilidade do domínio do bem do adquirente fiduciário. O credor é proprietário resolúvel, uma vez que o seu domínio sobre a coisa adquirida extingue-se quando houver a quitação do preço. O devedor é proprietário diferido por se achar em condição suspensiva, restaurando-se automaticamente seu domínio sobre a coisa adquirida diante do adimplemento da obrigação<sup>42</sup>.

40 GARSON, Samy. A desjudicialização da execução hipotecária como meio alternativo de recuperação de créditos. Universidade de Coimbra, 2006.

41 RIBEIRO, Flávia Pereira. Desjudicialização da Execução Civil. 2. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2019.

42 SOUSA, Ailton Elisiário. Alienação fiduciária em garantia: sistemática processual e prisão civil. Campina Grande: UEPB, 2006.



A princípio, a alienação fiduciária operava-se somente em relação a bens móveis, havendo farta doutrina – e também jurisprudência – sobre o assunto, especialmente sobre as ações de busca e apreensão e de depósito dos bens alienados e, nesse particular, acerca da possibilidade ou não da prisão civil do devedor/depositário. Na alienação fiduciária bens móveis, no entanto, só é possível restaurar a posse do objeto alienado valendo-se de ordem judicial, ao contrário do que se verificou na regulamentação da alienação fiduciária de bens imóveis, que estabeleceu a execução extrajudicial da garantia – outro efetivo paradigma do que se propõe, ou seja, a desjudicialização do poder de império do Estado<sup>43</sup>.

A Lei 9.514/1997, que estabeleceu o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, visou promover, no geral, o financiamento imobiliário, que carecia de incentivos. A falta de garantia de eficaz recuperação do capital cedido, em caso de inadimplência, era o maior entrave das concessões de crédito dessa natureza. Segundo Melhim Namen Chalhuh,

[...] o crédito é elemento propulsor da atividade produtiva em geral; trata-se de necessidade essencial da sociedade, sendo certo que a manutenção do nível de oferta de crédito depende de mecanismos capazes de imprimir eficácia e rapidez nos processos de recuperação do capital emprestado (CHALHUB, 2000, p. 256).

Nesses termos, o autor entende que o mecanismo adotado pela legislação em foco ajustou-se às necessidades do interesse coletivo de oferta de crédito imobiliário, aplaudindo-a.

O mecanismo comentado por Chalhuh<sup>44</sup> é a alienação fiduciária de bens imóveis. A constituição da propriedade fiduciária da coisa imóvel ocorre mediante o registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato assinado entre as partes, quando então opera-se o desdobramento da posse. Assim, o fiduciante torna-se possuidor direto e o fiduciário, torna-se possuidor indireto da coisa imóvel (art. 23 da Lei 9.514/1997).

Ocorrendo o pagamento da dívida e de seus encargos, a propriedade fiduciária do imóvel é resolvida e no prazo de 30 dias, contados a partir da data em que for liquidada a dívida, o fiduciário precisa fornecer ao fiduciante o respectivo termo de quitação, sob pena de multa. Tendo em mãos o termo de quitação, deve o oficial do cartório de Registro de Imóveis proceder ao cancelamento do registro da propriedade fiduciária (art. 25 da Lei 9.514/1997).

43 RIBEIRO, Flávia Pereira. Desjudicialização da Execução Civil. 2. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2019.

44 CHALHUB, Melhim Namen. Propriedade imobiliária: função social e outros aspectos. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.



Por outro lado, estando a dívida vencida e não quitada, no todo ou em parte, o fiduciante deverá ser constituído em mora e a propriedade do imóvel deverá ser consolidada em nome do fiduciário. Para tanto, o fiduciante deverá ser intimado pelo oficial do competente Registro de Imóveis – ou, por sua solicitação, a quitar suas obrigações, incluindo-se os juros convencionais, as penalidades e outros encargos. Na hipótese de o fiduciante – ou de seu representante legal ou procurador regularmente constituído – encontrar-se em local incerto e não conhecido, o oficial deverá certificar o fato, cabendo-lhe, então, solicitar a intimação por edital, publicada por 3 dias em jornais de grande circulação (art. 26 da Lei 9.514/1997).

Purgada a mora no Registro de Imóveis, o contrato de alienação fiduciária será convalidado, entregando-se a quantia ao fiduciário. Não sendo purgada a mora, o oficial responsável pelo Registro de Imóveis, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/1997 deve promover a averbação na matrícula do imóvel para consolidar a propriedade em nome do fiduciário, recolhendo-se o competente imposto.

Após a propriedade ser consolidada em nome do fiduciário, no decurso de 30 dias, deve promover o leilão público visando a alienação do imóvel. Se no primeiro leilão realizado o maior lance for menor que o valor do imóvel, deverá ser promovido um segundo leilão nos 15 dias que seguirem o primeiro. No segundo leilão, o maior lance, desde que seja igual ou supere o valor da dívida, descontando-se as despesas, prêmios de seguro e outros encargos legais, será aceito. Ao credor será entregue o valor que sobejar, havendo, nessa oportunidade, e por previsão legal, recíproca quitação (art. 27 da Lei 9.514/1997).

Se no segundo leilão o maior lance ofertado for menor que o valor da dívida, juros, despesas, encargos, entre outros, será extinta a dívida e o credor exonerado das suas obrigações, mediante termo próprio (art. 27 da Lei 9.514/1997). Nessa circunstância, haverá efetiva transferência da propriedade fiduciária em garantia ao credor fiduciário consoante prevê o art. 28 da Lei 9.514/1997.

A legislação é expressa no sentido de assegurar ao adquirente do imóvel em leilão público ou em razão da efetivação da fidúcia a reintegração liminar na posse do imóvel, para desocupação em um prazo de 60 dias (art. 30 da Lei 9.514/1997).

Após analisado o procedimento previsto na lei em foco, relevante discutir a constitucionalidade da norma. Desde o início da vigência da Lei 9.514/1997 questionou-se sua



constitucionalidade, especialmente em razão da chamada execução extrajudicial perante o Registro de Imóveis, possibilitando leilões públicos de bens imóveis sem intervenção judicial<sup>45</sup>.

Marcelo Terra, logo após a lei ter sido promulgada, antecipou-se para firmar sua posição pela

[...] absoluta compatibilidade do procedimento em tela com os ditames da Constituição Federal, por respeitar as garantias individuais de que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça de direito” (art. 5º, inciso XXXV) e de que “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal” (art. 5º, inciso LIV) (TERRA, 1998, p. 53-54).

A comparação entre a execução prevista no Dec.-Lei 70/1966 e a execução da Lei 9.514/1997 foi inevitável, e a doutrina dominante apontou o posicionamento do STF em relação ao primeiro para justificar a constitucionalidade da segunda.

O STF, quando decidiu pela constitucionalidade da execução extrajudicial realizada pelo agente fiduciário, argumentou que inexistia óbice ao acesso ao Judiciário para questionar execuções injustas ou ilegais. O mesmo fundamento foi utilizado pela doutrina para justificar a constitucionalidade da execução extrajudicial da garantia realizada pelo Registrador Imobiliário. Nesse sentido manifestaram-se Chalhub<sup>46</sup> e Martinez<sup>47</sup>.

Entende-se que a execução realizada na forma da Lei 9.514/1997 não ofende o princípio do monopólio de jurisdição e tampouco do juiz natural. A eventual ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa (devido processo legal) é justificada pela função social da alienação fiduciária, no sentido de assegurar-se a oferta de crédito imobiliário – princípio da proporcionalidade. Ademais, o jurisdicionado não está impedido de recorrer à intervenção do Poder Judiciário sempre que se sentir lesado ou sentir-se ameaçado de lesão em seus direitos.

A Lei 11.382/2006, que reformou a execução de título extrajudicial, incluiu no CPC de 2015 em vigor o art. 685-C, regulamentando assim a alienação de bens por iniciativa particular.

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), pelo provimento CSM 1.496/2008, detalhou o procedimento da alienação por iniciativa particular, conforme disposto no § 3º do mencionado artigo.

Antes da Lei 11.382/2006, a expropriação de bens penhorados para a quitação da dívida era realizada, prioritariamente, por meio da arrematação em hasta pública. Apenas quando não ocorresse arrematação é que o exequente poderia adjudicar o bem. A partir das modificações levadas a cabo

45 MARTINEZ, Sérgio Eduardo. Alienação fiduciária de imóveis. Porto Alegre: Norton, 2006.

46 CHALHUB, Melhim Namen. Propriedade imobiliária: função social e outros aspectos. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

47 MARTINEZ, Sérgio Eduardo. Alienação fiduciária de imóveis. Porto Alegre: Norton, 2006.



pela referida lei, conferiu-se prioridade à adjudicação. Não ocorrendo a adjudicação, poderá, então, proceder-se à alienação por iniciativa privada. Só em última circunstância é designado leilão ou praça para que o bem seja vendido<sup>48</sup>.

À primeira vista poderia se falar em desjudicialização de atividades do Poder Judiciário e transferência para particulares. Considerando-se que a alienação dos bens penhorados sempre foi realizada exclusivamente por certame público administrado pelo magistrado e que atualmente é realizada por particulares, poderia supor-se que o novo modo de expropriação implicasse deslocamento da atividade jurisdicional para além da esfera estatal típica.

A inferência não é verdadeira, mas entende-se que esse é mais um exemplo da tendência da delegação de atividades burocráticas que historicamente estiveram sob a égide do juiz para a iniciativa privada.

## 5. DESJUDICIALIZAÇÃO DO PODER DE DIZER O DIREITO

Inicia-se esta seção com uma breve abordagem sobre a arbitragem. Após uma longa e complicada tramitação, a Lei da Arbitragem (Lei 9.307/1996) foi promulgada no Brasil, regulamentando esse meio alternativo ao Judiciário para resolução de conflitos que não envolvam direitos indisponíveis. As partes estabelecem em contrato que, caso haja discórdia em determinado assunto, um juízo arbitral será instaurado para a solução da controvérsia. A sentença arbitral possui a mesma força da sentença judicial.

A Lei 9.307/1996, no entanto, já nasceu tendo sua constitucionalidade questionada em razão do princípio do monopólio estatal da jurisdição (art. 5º, XXXV, da CRFB/1988), que assegura a todos o direito fundamental de acesso ao Judiciário para garantir-lhes a tutela jurisdicional contra lesão ou ameaça de lesão a direitos.

Para enfrentar as “críticas, especialmente de processualistas ortodoxos que não conseguem ver atividade processual – e muito menos jurisdicional – fora do âmbito da tutela estatal estrita”<sup>49</sup>, muitos doutrinadores defenderam, por diversos aspectos, a constitucionalidade da arbitragem<sup>50</sup>.

48 CUNHA, Leonardo José Carneiro da. A alienação por iniciativa particular. Revista de Processo, São Paulo, a. 34, n. 174, p. 51-2, ago. 2009.

49 CARMONA, Carlos Alberto. Arbitragem e processo: um comentário à Lei 9.307/1996. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009, pág. 26.



O principal argumento de defesa é que não há qualquer inconstitucionalidade na renúncia voluntária à jurisdição estatal, devendo sempre ser respeitada a autonomia das partes. Até mesmo porque a prestação jurisdicional constitui um direito dos jurisdicionados, e não uma obrigação de levar ao conhecimento do Poder Judiciário toda e qualquer contenda que se desenvolva entre pessoas físicas ou jurídicas<sup>51</sup>.

Todo o esforço da doutrina não se mostrou suficiente. O STF foi chamado a pronunciar-se sobre a constitucionalidade do juízo arbitral e, ao julgar três casos de homologação de sentença estrangeira, decidiu expressamente acerca da constitucionalidade da Lei 9.307/1996, pelo menos no que tange às suas normas procedimentais<sup>52</sup>.

No entanto, as vozes da inconstitucionalidade não pararam de soar, uma vez não ter havido manifestação pontual acerca dos artigos mais críticos da lei, como aqueles que equiparam i) a atividade do árbitro à do juiz e ii) a sentença arbitral à sentença judicial. Assim, se novamente provocada, o STF, ao julgar a Sentença Estrangeira 5206-Agr/Reino da Espanha (Rel. Min. Maurício Correa), em 30.04.2004, enfrentou a tese a fundo e decretou a constitucionalidade de diversos dispositivos da Lei 9.307/1996, justificando seu entendimento no indispensável respeito à vontade manifestada pela parte ao subscrever a cláusula compromissória, quando for celebrado o contrato. Finalmente, foi sacramentada a constitucionalidade do juízo arbitral, a principal hipótese de desjudicialização do poder de dizer o direito.

Outra questão animou os estudiosos do então novo instituto, qual seja, a sua natureza jurídica. Em um primeiro momento, a doutrina defendia duas correntes contrárias, dividindo opiniões: natureza contratual (privada) da arbitragem, por um lado, e natureza jurisdicional (pública), por outro. Em um segundo momento, a doutrina passou a conciliar as duas correntes, sustentando a natureza jurídica *sui generis* da arbitragem, uma vez que ela nasce da vontade das partes (privada) e se encerra com um comando que as obriga (pública)<sup>53</sup>.

50 TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo. A arbitragem como meio de solução de conflitos no âmbito do Mercosul e a imprescindibilidade da Corte Comunitária. Revista Jurídica, São Paulo: Síntese, n. 236, p. 23-4, jun. 1997.

51 MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro. Breves considerações em torno da questão da inafastabilidade da prestação jurisdicional. In: MARINONI, Luiz Guilherme (Coord.). Estudos de direito processual civil: homenagem ao Professor Egas Dirceu Moniz de Aragão. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 97.

52 SILVEIRA, Paulo Fernando. Tribunal arbitral: nova porta de acesso à justiça. Curitiba: Juruá, 2006.

53 MORAIS, José Luis de Bolzan de; SPENGLER, Fabiana Marion. Mediação e arbitragem: alternativa à jurisdição. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2008.



Muitos professores da matéria apontaram a existência dessas correntes, de forma acadêmica, mas não sem concluir e posicionar-se pela natureza jurisdicional, de caráter privado, da arbitragem.

Entende-se que o legislador equiparou o juízo arbitral ao juízo estatal<sup>54</sup>, inserindo a arbitragem entre os meios de tutela jurisdicional. Há de se considerar que a sentença arbitral tem os mesmos efeitos da sentença judicial<sup>55</sup>, ou seja, faz coisa julgada entre as partes e possibilita a execução forçada, no caso do seu não cumprimento espontâneo.

Apesar dessa equivalência, uma diferença deve ser registrada: os árbitros possuem o poder de conhecer da demanda (*cognitio*) e de dizer o direito (*iurisdictio*), mas não possuem o poder de impor o cumprimento de suas decisões de forma coercitiva (*executio* e *coertio*), e nesse ponto requerem a colaboração dos órgãos do Poder Judiciário. Como explicam Moraes e Spengler<sup>56</sup>, o árbitro não possui o poder de império para exigir o cumprimento de sua decisão, mas esse fato não retira do juízo arbitral sua função jurisdicional.

Por fim, faz-se necessário registrar que esse meio alternativo de resolução de conflitos foi amplamente aceito pela sociedade, principalmente quando envolvidos negócios – questões de natureza contratual e societária.

Outro exemplo de desjudicialização é a retificação de registro imobiliário, a seguir tratado.

## 6. RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

O registro público que se destina ao assentamento de bens imóveis tem sido alvo de recorrentes debates pelo estreito vínculo com a aquisição da propriedade imobiliária por meio de ato *inter vivos* nos termos dos arts. 1.227, 1.245 a 1.247 do CC, tendo em vista a confiança na exatidão, assegurada pela fé pública e merecendo, por parte de juristas e magistrados, análise mais profunda em razão dos vários problemas que suscita e dada a necessidade ou obrigatoriedade de salvaguardar a estabilidade do domínio, garantir a segurança jurídica e tornar possível a verificação do direito de

54 NERY JÚNIOR, Nelson. *Princípios do processo civil na Constituição Federal*. 13. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

55 RICCI, Edoardo Flavio. *Lei de Arbitragem brasileira: oito anos de reflexão: questões polêmicas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

56 MORAIS, José Luis de Bolzan de; SPENGLER, Fabiana Marion. *Mediação e arbitragem: alternativa à jurisdição*. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2008.



propriedade pelo Estado, exercendo controle sobre os atos praticados pelo titular no exercício dos direitos, relativamente a outros titulares<sup>57</sup>.

O Código Civil consolidou a importância do Registro de Imóveis no ordenamento jurídico pátrio, repetindo os arts. 1.227, 1.245 (§ 1º) e 1.246, com a função essencial na transmissão e aquisição de bens imóveis.

Segundo Scheelje<sup>58</sup>, não se pode garantir o amplo exercício dos direitos patrimoniais do cidadão se não houver um sistema registral eficiente que publique devidamente tais direitos ou documentos que se subscrevem no exercício destes direitos.

Os atos praticados pelos agentes delegados no exercício de seu mister têm a natureza de “atos administrativos”. Assim, em determinados casos é possível que a retificação do registro seja feita por meio de “procedimento administrativo”, obedecidas as peculiaridades respectivas, inclusive no tocante a prazos, formas de impugnação das decisões etc. Essa qualificação, aliás, é expressamente mencionada no caput do art. 212: “[...] por meio de procedimento administrativo”<sup>59</sup>. No entanto, como se verá a seguir, é possível que a retificação seja obtida por meio de provimento jurisdicional típico<sup>60</sup>.

A legislação anterior relativa ao instituto de retificação de área previa um procedimento judicial lento e oneroso, o que acabava não gerando o efeito desejado, porque, em vez de retificar o registro, adequando-o a realidade, o proprietário preferia manter a situação incorreta e promover transações imobiliárias tendo como base o registro na forma em que se encontrava, consequentemente gerando incertezas entre as partes envolvidas.

A Lei 10.931, de 02.08.2004, em seu art. 59, alterou a redação dos arts. 212, 213 e 214 da Lei 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos (LRP). A importante inovação trazida pela Lei 10.931/2004 é o procedimento extrajudicial (administrativo) de retificação de registros de imóveis. As retificações de registros imobiliários que outrora eram sujeitas ao procedimento judicial passaram a ser feitas pelo próprio oficial do Registro de Imóveis. O Poder Judiciário apenas atuará em situações nas quais

57 DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registros de Imóveis. São Paulo: Saraiva, 2006.

58 SCHEELJE, Álvaro Delgado. Eficácia dos sistemas registrais na proteção jurídica do direito de propriedade e demais direitos patrimoniais do cidadão. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). XIV CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL DE MOSCOU. 1-7 jun. 2003. Disponível em: [http://www.irib.org.br/biblio/Congresso\\_Moscou\\_4.doc](http://www.irib.org.br/biblio/Congresso_Moscou_4.doc). Acesso em: 25 Junho 2021.

59 BRASIL. Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 2 mar. 2021.

60 ROCHA, Wanderson Xavier. Retificação Extrajudicial de Área no Registro de Imóveis. Curitiba: Juruá Editora, 2019.



não houver acordo entre as partes ou houver potencial lesão ao direito de propriedade de algum confrontante, podendo-se afirmar que a atividade jurisdicional tradicional será apenas subsidiária ou residual.

Nesses termos, possibilitou-se a retificação do registro imobiliário, de ofício, pelo próprio tabelião de registros públicos, sem intervenção judicial, conforme procedimento administrativo previsto. Estabelece o art. 212 da LRP e seu § único:

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

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada (BRASIL, 1973, s.p.).

Já o art. 213 da LRP passou a prever casos em que poderá o tabelião proceder à retificação do registro ou a averbação, seja “de ofício” ou por requerimento do interessado, fixando procedimentos, dos quais não se justifica detalhamento nesta seara<sup>61</sup>. Importante apenas historiar mais essa hipótese de desjudicialização prevista na legislação brasileira.

---

61 SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. Direito imobiliário: teoria e prática. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.



## 7. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O CPC de 2015, em seu art. 1.071, disciplina um procedimento para a usucapião administrativa de bens imóveis. Desta feita, este dispositivo criou esta modalidade de usucapião, mesmo que no art. 60 da Lei nº 11.979 já tenha previsto uma figura parecida para aqueles que detinham títulos de legitimação de posse. No entanto, o que aconteceu com maior relevância e importância, foi a generalização do procedimento que passou a destinar-se a qualquer suporte fático ao qual o instituto pode ser aplicado.

Com base no art. 1.071 do atual CPC, a Lei nº 6.015/73 teve acrescido o artigo 216-A, passando a regular o procedimento da usucapião a ser requerida junto ao oficial de registro de imóveis, com a participação do tabelião e notário público na efetivação da Ata Notarial, passando a ser obrigatória a sua exigência e apresentação no registrador imobiliário. Segundo Veronese, esse instituto condiz com o fenômeno da desjudicialização do direito, cuja maior característica é o deslocamento de competência antes exclusiva do Judiciário para outros órgãos que atuam extrajudicialmente, a exemplo dos cartórios.

Para Zacarias<sup>62</sup>, a legislação em pauta atribui aos notários e registradores o poder de solucionar questões onde existe consenso, contribuindo para tornar mais ágil a atividade jurisdicional.

Entende-se que o legislador brasileiro vem prestigiando os notários e registradores a partir do momento em que lhes direciona novas atribuições que eram exclusivas do Judiciário. Em termos de legislação, existem importantes antecedentes de extrajudicialização, a exemplo da retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei nº 10.931/2004), o divórcio e o inventário extrajudicial (Lei nº 11.441/2007), a consignação em pagamento pela via extrajudicial (art. 890 do CPC, com relação à Lei nº 8.951/2004), a ata notarial como objeto de prova no sistema processual civil brasileiro (Lei nº 13.105/2015, art. 384)<sup>63</sup>, entre outros.

A usucapião administrativa extrajudicial pode ser considerada um dos maiores avanços na legislação brasileira. No procedimento desta modalidade de usucapião, caso a qualificação seja positiva, o oficial irá realizar o registro da aquisição referente ao direito real na matrícula. Na

62 ZACARIAS, André Eduardo de Carvalho. Usucapião extrajudicial. Revisada e atualizada. 5. ed. São Paulo: Anhanguera Editora Jurídica, 2016.

63 BRANDELLI, Leonardo. Usucapião Administrativa. São Paulo: Saraiva, 2016.



hipótese de imóvel não ser matriculado, será aberta a matrícula e o registro. Se a qualificação for negativa, a decisão terá que ser fundamentada, demonstrando quais dos requisitos legais ainda precisam ser atendidos.

Com relação a este ponto específico de qualificação negativa e com nota devolutiva de pendência, o oficial registrador deverá privilegiar, em primeiro lugar, a mediação, antes mesmo de se enviar para o procedimento judicial. Por essa razão é que os notários e os registradores brasileiros passaram a serem peças fundamentais no procedimento de desjudicialização do sistema judiciário brasileiro. Crê-se até que novas atribuições virão a posteriori, desafogando o sistema judicial.

Ao que parece, o procedimento extrajudicial está apto a solucionar de forma mais ágil a usucapião, tornando-se um útil instrumento assim como também o são o inventário, o divórcio e a retificação desjudicializados, colaborando para a legalização de situações consolidadas e ajudando a promover a regularização fundiária e o bem-estar social.

A usucapião extrajudicial na regularização fundiária urbana é a segunda forma de usucapião extrajudicial conhecida no Direito brasileiro. Seu fundamento legal encontra-se nos arts. 25 a 27 da Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana e Rural. Antes dela, vigeu a Lei nº 11.977/2009, que criou o “Programa Minha Casa, Minha Vida” e que cuidava também de usucapião extrajudicial em processos de regularização fundiária. A parte desta lei que disciplinava a usucapião extrajudicial foi revogada, valendo agora os dispositivos da primeira lei.

A nova normativa, é bom que se diga, alterou profundamente a anterior, de modo a que a participação das serventias tornou-se bem menos expressiva, mas não menos importante. É de censurar, por outro lado, a notável obscuridade da nova lei, redigida sem grande rigor científico e propiciando interpretações dúbias.

Tal como ocorre com a usucapião coletiva multifamiliar, a regularização fundiária urbana foi inspirada no propósito de debelar as favelas, um mal que assola as cidades brasileiras e onde vivem mais de onze milhões de pessoas. Segundo Paiva<sup>64</sup>, estima-se que, no Brasil, existam aproximadamente seis mil favelas, distribuídas em mais de trezentos municípios. Mas os loteamentos irregulares não se restringem a essas áreas. Pode haver loteamentos irregulares que estejam situados fora dos bolsões de pobreza extrema.

---

64 PAIVA, João Pedro Lamana. Regularização Fundiária de Interesse Social. Cadernos IRIB. São Paulo: IRIB, 2012. v. 5.



Há de se entender por legitimação de posse, o ato administrativo por força do qual o Poder Público reconhece o exercício de poderes de fato sobre áreas particulares localizadas em loteamentos clandestinos ou irregulares, que a nova lei denomina “núcleos urbanos informais” (art. 9º da Lei nº 13.465/2017).

O objetivo da legitimação é a concessão de título. Não se trata ainda de título de propriedade, razão pela qual o beneficiário não pode dispor do imóvel. Como expõe Oliveira<sup>65</sup>, a obtenção do título de posse obtém-se proteção possessória, podendo o possuidor ajuizar interditos e computar prazo para a usucapião. O título torna justa a posse, que pode até ter começado sem justeza e boa-fé, mas o ato do poder público apaga as nódoas anteriores.

O título é precário e pode, sob determinados requisitos, ser cassado pelo poder público, nos termos do art. 27 da nova lei. Isso ocorrerá quando o beneficiado não estiver cumprindo as obrigações que lhe cabem na regularização fundiária. Se, por exemplo, ele abandonar o imóvel, terá o seu título cancelado.

A legitimação tem lugar perante a municipalidade e incide sobre aqueles imóveis que estejam sob regularização fundiária. Após as fases previstas nos arts. 19 e seguintes da Lei nº 13.465/2017, expede-se o título de legitimação, que conterà, necessariamente, a identificação dos ocupantes, o tempo de ocupação e a natureza da posse. Interessante é a ausência de menção ao registro do título legitimatório. Pela dicção legal, sua conversão em propriedade não pressupõe aquele ato prévio, embora seja certo que a Certidão de Regularização Fundiária, que antecede a legitimação de posse, deva ser levada para registro.

A concessão do título depende dos requisitos seguintes: a) ser urbana e particular a área possuída. Imóveis públicos foram expressamente demitidos da legitimação de posse, por força do art. 25, §2º, da Lei nº 13.465/2017. A norma se afina com os dispositivos constitucionais que vedam a usucapião em imóveis públicos; e b) ter o imóvel passado por regularização urbana, conforme previsão arts. 19 e seguintes. É no processo de regularização que serão examinados a posse, a existência de núcleo urbano informal, etc.

Referente à conversão da posse em propriedade, a matéria é normatizada no art. 26 e § 1º da Lei nº 13.465/2017. A convalidação da posse em domínio admite duas possibilidades: a) presença dos

---

65OLIVEIRA, Flávia Bernardes. Direito à Moradia sobre áreas ocupadas. Curitiba: Juruá Editora, 2017.



requisitos do art. 183 da CRFB/1988 (caput do art. 26); b) ausência dos requisitos do art. 183 da CRFB/1988 (§ 1º). Esse dispositivo constitucional, como já foi observado, trata da usucapião especial urbana, sendo seus requisitos a limitação da área em 250 m<sup>2</sup>, a posse por cinco anos, a moradia no imóvel e não ter o usucapiente qualquer imóvel em seu nome.

Presentes os requisitos do art. 183 da CRFB/1988, diz o art. 26 que a conversão se dará de forma “automática” e “independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral”<sup>66</sup>.

O que quis o legislador dizer é que a conversão não exige iniciativa do particular, devendo o titular do registro de imóveis, portanto, agir de ofício. De fato, o Oficial examinará apenas o lapso temporal. É certo que a conversão exige os demais requisitos presentes no art. 183, mas não é dever do Oficial averiguá-los, pois isso terá sido feito pelo município no processo de regularização fundiária. É possível, portanto, que o beneficiado venha a adquirir outro imóvel no quinquênio da legitimação e disso não saiba o Oficial.

Na verdade, se o legitimado vem a se afastar dos requisitos daquele dispositivo constitucional, cumprirá o município revogar a concessão. Como a conversão ocorre de pleno direito e sem prévia prática de ato registral, não se obriga o Oficial a exigir certidão negativa de propriedade ou ata notarial para averiguar se o legitimado está a residir no bem.

Ausentes os requisitos do art. 183 da CRFB/1988, a conversão, malgrado também se passe no ambiente registral, não se dará nem de forma automática nem independentemente de atos registrais. Vale isso a dizer que a conversão depende de requerimento do interessado e da prévia prática de atos na serventia.

Uma das inovações mais sensíveis trazidas pelo CPC de 2015 é a previsão de um procedimento administrativo para a usucapião consensual administrativa. Este procedimento é presidido por um oficial de registro de imóvel e pode ser aplicado a qualquer suporte fático de Usucapião (art. 1071 do CPC c/c o art. 216-A da LRP).

Ainda, demanda destaque o tratamento dedicado à Ata Notarial como forma de constituição de prova (art. 384 do CPC). A Lei nº 8.935/94 estabelece que a função notarial não consista apenas na formalização jurídica da vontade das partes e na intervenção em atos e negócios jurídicos, sendo

---

66BRASIL. Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 20 Junho 2021.



também voltada à autenticação de fatos (art. 6º). Em seguida, em seu art. 7º, menciona ser competência do notário a lavratura de atas notariais. Além disso, mesmo no campo litigioso, o CPC mostrou compreender que a via extrajudicial pode representar um importante caminho para a tutela de direitos de forma mais ágil e eficiente.

A desjudicialização no Brasil ajuda a promover a acessibilidade e celeridade, pois o sistema de justiça brasileiro anda congestionado e a desjudicialização de alguns procedimentos contribui para desafogar o judiciário.

O princípio da eficiência, por sua vez, opõe-se à negligência, lentidão e omissão, buscando assim maior qualidade e produtividade nas condutas dos administradores, propiciando a solução das necessidades coletivas. Complementarmente, a Lei nº 8.935/1994, em seu art. 4º, impõe aos notários e registradores a observância de tal princípio assim disposto:

Art. 4º - Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos (BRASIL, 1994, s.p).

Igualmente, aos notários e registradores, por serem representantes do Estado no exercício de suas funções, foi atribuída constitucionalmente à fé pública, de modo que estes têm o condão de declarar que determinado ato ou documento encontra-se dentro dos padrões legais, propiciando segurança quanto a sua validade, que será presumível, admitindo, entretanto, prova em contrário.

Do exposto observa-se que a usucapião administrativa tem trazido maior celeridade ao procedimento e juntamente com outras medidas que também se coadunam ao movimento de desjudicialização, ajuda a descongestionar o judiciário brasileiro. Decerto que ainda se convive com falhas, mas estas, na medida do necessário, vão sendo revistas e adequadas.

## **8. INVENTÁRIO E DIVÓRCIO**

Observa-se, atualmente, uma tendência mundial de o Poder Judiciário reduzir seu campo de atuação no que pertine às vontades das pessoas capazes, transferindo a competência para os Tabelionatos de Notas. Em determinados casos, não há sequer nenhuma questão relacionada ao foro de domicílio das partes.



O primeiro exemplo de desjudicialização é o de inventários realizados em cartórios. Reza o § 1º do art. 610 do CPC de 2015 que:

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.

Este preceito abre aos interessados (*rectius*, às partes) a oportunidade de fazer o inventário e a partilha por escritura pública – “poderão” ser feitos por escritura pública, diz o texto –, quando o procedimento será realizado em sede extrajudicial, mas, se assim não quiserem, poderão fazê-los pela via judicial como, por tradição, têm sido feito. Nesse caso, todos os interessados (*rectius*, partes) devem ser capazes e estarem de acordo em fazer o inventário e a partilha extrajudicialmente, porque, se houver interessado incapaz, ou a discordância de um deles, o inventário deverá ser processado necessariamente pela via judicial. Se o inventário for feito por escritura pública, não terá cabimento a homologação judicial. Contém, também, o art. 610 uma condição para que o inventário e a partilha sejam feitos por escritura pública, que é a inexistência de testamento, porque, se houver testamento, o inventário e a partilha serão processados necessariamente pela via judicial<sup>67</sup>.

Na medida em que todos os beneficiários do testamento sejam capazes, essa restrição tem fundamento na hipótese de testamento cerrado (art. 735, *caput*), particular (art. 737, *caput*), marítimo, militar, nuncupativo ou mesmo codicilo (art. 737, § 3º), por exigirem cumprimento judicial.

Para que o inventário possa ser extrajudicial, não basta que todos os interessados sejam capazes e concordem em fazê-lo por essa forma, sendo, também, indispensável que estejam de acordo quanto à partilha de bens, pois, se houver discordância, o inventário será necessariamente judicial.

Sendo o inventário e a partilha feitos por escritura pública terão a mesma eficácia dos feitos em sede judicial, de modo que constituirá documento hábil para qualquer ato de registro – especialmente no Cartório de Registro de Imóveis –, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras. Para efeito de levantamento desses valores, é preciso que eles tenham sido partilhados ao herdeiro ou sucessor, ou seja, que este seja o seu titular. Embora não o

<sup>67</sup>Carreira Alvim, J.E. Ação de Inventário e Partilha: Teoria e Prática. 2. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2016.



diga o novo Código, como não dizia o seu antecessor, deve a partilha extrajudicial valer-se do “formal de partilha” para fins de distribuição dos bens entre os herdeiros ou sucessores do finado.

Finalizando, são condições para que se possa fazer o inventário e partilha extrajudicialmente:

a) que os interessados sejam capazes; b) estejam concordes; c) sejam assistidos por advogado privado, defensor público ou Serviço de Assistência Judiciária; d) comprovem o recolhimento dos tributos devidos; e) promova-se a lavratura de uma escritura pública perante o tabelião<sup>68</sup>.

*Ad cautelam*, determina a parte final do § 2º do art. 610 que deverão constar do ato notarial a qualificação e a assinatura do advogado ou defensor público que intervier no ato.

O segundo exemplo que merece destaque é o caso do divórcio extrajudicial: não importa onde os usuários tenham residência e domicílio, eles podem optar por qualquer Tabelionato de Notas, de qualquer parte do Brasil, para lavratura da escritura pública de divórcio consensual<sup>69</sup>.

Assim, tem-se que a Lei nº 11.441/2007, veio alterar o CPC brasileiro à época vigente e inovar no Direito, passando a autorizar a tramitação de inventários e divórcios na esfera administrativa, com a ressalva de que as partes sejam maiores, capazes e ainda que não estejam em pauta direitos de incapazes e a partilha dos bens seja consensual. A partir daí, entraram em cena o notário e o registrador brasileiro, visto que estes prestam serviços públicos de qualidade<sup>70</sup>.

Referente à ausência de conflito de interesses, a citada norma legal veio estabelecendo a desjudicialização dos divórcios e inventários. Como se vê, o divórcio extrajudicial pode ser realizado independentemente de jurisdição, quando não houver interesses indisponíveis de incapazes e quando houver consenso entre os divorciandos. Nos mesmos termos, pode ocorrer a partilha dos bens deixados, desde que não haja herdeiros incapazes. E, ainda, o procedimento não jurisdicional é de livre opção das partes, não sendo obrigatório<sup>71</sup>.

A escritura pública de divórcio é atribuição do tabelião de notas. E, sem chancela de Juiz ou Ministério Público, ela é apresentada aos Serviços de Registro das Pessoas Naturais para as averbações (quando se trata de separação ou divórcio) ou aos órgãos registradores (de automóveis ou de imóveis) ou aos bancos (movimentação de dinheiros).

68Carreira Alvim, J.E. Ação de Inventário e Partilha: Teoria e Prática. 2. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2016.

69VELOSO, Waldir de Pinho. Curso de Direito Notarial e Registral. Curitiba: Juruá Editora, 2017.

70EL DEBS, Martha; SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. Cartórios e acesso à justiça. 2. ed. Salvador: JUSPODIVM, 2019.

71ZACARIAS, André Eduardo de Carvalho. Usucapião extrajudicial. Revisada e atualizada. 5. ed. São Paulo: Anhanguera Editora Jurídica, 2016.



No que diz respeito às possibilidades e limitações, a Lei nº 11.441/07 determinou a inclusão do art. 1.124-A no CPC de 2015, com a seguinte redação:

Art. 1.124-A. A separação consensual e o divórcio consensual, não havendo filhos menores ou incapazes do casal e observados os requisitos legais quanto aos prazos, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições relativas à descrição e à partilha dos bens comuns e à pensão alimentícia e, ainda, ao acordo quanto à retomada pelo cônjuge de seu nome de solteiro ou à manutenção do nome adotado quando se deu o casamento (BRASIL, 2007, s.p).

Para a celebração do divórcio em cartório, a Lei nº 11.441/07 requer: a) que não haja filhos menores ou incapazes; b) a observância do prazo de dois anos de separação de fato (requisito não mais exigido em função da Emenda 66/10); c) a descrição e a partilha de bens; d) a fixação da pensão alimentícia entre os cônjuges (que o Projeto de nova Lei do Divórcio pretende deixar claro tratar-se de uma faculdade, não uma obrigação); e) a disposição sobre o nome dos cônjuges; f) a colaboração de um advogado para as duas partes ou mesmo um advogado para cada uma das partes, ou de Defensor Público, conforme acresceu a Lei nº 11.965/09.

Quanto aos filhos, importa observar que, embora a legislação tenha feito uso da disjuntiva “menores ou incapazes”, o que abrangeria inclusive o filho menor emancipado, ao que parece não há justificativas para proibição neste caso. Se o filho, embora menor, foi emancipado, não há impedimento para a realização do divórcio realização em cartório. Poder-se-ia questionar a possibilidade de fraude no caso, emancipando-se o menor somente para ter acesso à realização da escritura, mas acredita-se ser essa hipótese bastante improvável e, caso ela ocorra, dará margem à anulação pela fraude. Bem por isso é que o Projeto de nova Lei do Divórcio (Projeto nº 5.432/2013) pretende retirar a expressão “menores”, mantendo apenas a referência a filhos incapazes.

Há quem defenda, a exemplo de Farias<sup>72</sup> (2007), ser possível o divórcio em cartório mesmo tendo o casal filhos incapazes, desde que o acordo não se refira a direitos indisponíveis. Conforme esse entendimento, seria possível o casal realizar a escritura solucionando somente as questões que envolvem o próprio casal (partilha, decisão sobre a prestação de alimentos, uso do nome etc.) e solucionar a questão referente aos filhos em processo judicial, em momento anterior ou posterior à escritura. Mas, tal entendimento ainda não é aceito pela jurisprudência dominante atual. A lei é

72FARIAS, Cristiano Chaves de. A desnecessidade de procedimento judicial para as ações de separação e divórcio consensuais e a nova sistemática da Lei n. 11.441/07: o bem vencendo o mal. Jus Podivm, 08, jan. 2007. Disponível em: <http://www.juspodivm.com.br>. Acesso em: 25 jun. 2021.



bastante clara ao consignar a necessidade de inexistência de filhos incapazes. Apesar do aparente acerto da decisão, pois é importante resguardar o interesse destes no divórcio, está em movimento modificações e ajustes no entendimento do Poder Judiciário para, ao que tudo indica, no futuro, permitir, dentro de certas balizas, que o procedimento extrajudicial também abarque estas hipóteses em que haja filhos incapazes.

Em posição intermediária, o entendimento de Dias<sup>73</sup> é o de que seria possível a separação e o divórcio mesmo existindo filhos menores ou incapazes, desde que “as questões com relação a eles já tenham sido alvo de apreciação judicial”, solução que vem ganhando cada vez mais adeptos e que parece representar uma evolução que em breve deverá ser normatizada.

Compreende-se, ademais, que outras questões poderiam ser solucionadas em sede de divórcio extrajudicial, a exemplo dos alimentos e a guarda dos filhos conforme será discutido a seguir.

A Lei nº 11.441/2007 é do tipo alteradora, o que significa que esse diploma legal alterou dispositivos de outra lei, no caso em tela, o Código de Processo Civil.

A lei de 2007 criou a possibilidade de que inventários, sobrepartilhas, separações e divórcios - inclusive os divórcios diretos trazidos recentemente pela nova emenda constitucional de nº 66 - pudessem ser feitos de forma extrajudicial, por via de Tabelionatos de Notas.

Não restam dúvidas de que esta alteração em muito contribui para o combate à morosidade, atualmente evidenciada no judiciário, estando incluída no movimento que se convencionou chamar de desjudicialização.

No entanto, no que tange ao divórcio, entende-se que o legislador deixou de regulamentar outros pontos que também poderiam implicar em benefícios para as partes, contribuindo para mitigar a morosidade à qual o Judiciário encontra-se submetido.

O primeiro ponto que poderia ser abordado extrajudicialmente nos cartórios é a questão da pensão alimentícia consensual. Até o momento, o que se tem é que, com o advento do novo CPC, o devedor de pensão alimentícia pode sofrer protesto em cartório, o que não deixa de ser uma forma de receber a pensão. No entanto, o estabelecimento da pensão dos filhos de forma extrajudicial ainda não é permitido. A justificativa para que os cartórios não firmem acordos de pagamento de pensão

---

73DIAS, Maria Berenice. Manual de direito das famílias. 12. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 201, pág. 168.



alimentícia, segundo Pereira<sup>74</sup>, é que a criança apesar de ter direitos, é absolutamente incapaz, e, por esta razão, tem proteção prioritária por parte do Estado. Consequentemente, todas as questões de Direito que envolvam menores precisam ser acompanhadas pelo Ministério Público.

Porém, sobre esta questão, entende-se que, após o acordo ser firmado em cartório, este poderia ser enviado ao Ministério Público para que este concorde ou não com o que foi convencionado. Desta forma, apesar de ser necessário submeter a pensão acordada ao judiciário, ainda assim haveria economia de tempo pelo fato de as partes não necessitarem passar por audiência de mediação e de instrução.

O segundo ponto é a questão da guarda, que também não pode ser discutida em cartório e deve passar pela supervisão do Ministério Público, em razão de envolver menores ou incapazes. Vale para este ponto, o mesmo raciocínio empregado para a pensão alimentícia. Tendo em vista que a guarda atualmente preferida pelo Judiciário é a guarda compartilhada, acredita-se que esta deveria ser possível em cartório, sendo o acordo enviado ao Ministério Público para homologação. Novamente, seria possível com isso eliminar etapas pelas quais um processo judicial passa, obtendo-se maior economia de recursos e de tempo.

O poder familiar enseja o compromisso dos genitores para com os seus filhos, objetivando cuidar e promover o desenvolvimento físico psíquico e social completo do indivíduo<sup>75</sup>.

Neste trilhar, a guarda compartilhada, segundo Silva<sup>76</sup>, é um instituto de direito civil em que os genitores dos filhos dividem a responsabilidade pela criação e educação de sua prole, compartilhando também o direito de tê-los na sua companhia, conforme ficar combinado entre ambos. Esse regime permite aos pais participarem igualmente na criação e desenvolvimento do filho na esfera educacional, social e psicológico. Assim, a guarda compartilhada, por si só, já resguarda o direito que o menor tem de conviver com ambos os cônjuges. Por esta razão, não se vê prejuízo ao menor, se em caso de divórcio, os pais pudessem optar por dividirem a guarda dos filhos sem que esta questão tenha que ir parar nas varas de família. Trata-se de uma mobilização desnecessária do Judiciário.

74PEREIRA, Rodrigo da Cunha. Pensão alimentícia pode ser definida por escritura pública? Exame. 17/12/2015. Disponível em: <https://exame.com/seu-dinheiro/pensao-alimenticia-pode-ser-definida-por-escritura-publica/>. Acesso em: 25 jun. 2021.

75DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. v.1.

76SILVA, Denise Maria Perissini da. Mediação e Guarda Compartilhada: Conquistas para a Família - Prefácio de Julieta Arsênio. 3. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2018.



A maior discussão estaria na questão da partilha de bens mesmo quando o casal tiver filhos incapazes, tendo em vista a inafastável necessidade de assegurar os interesses dos menores. Contudo, segundo El Debs e Sardinha<sup>77</sup>, esta também é uma preocupação que não procede, pois os notários e registradores são portadores da segurança jurídica e levam seu posto com preciosismo e honra. São profissionais do Direito altamente qualificados que enfrentam concursos públicos os quais exigem um alto grau de conhecimento técnico, administrativo e jurídico.

Dito isto, entende-se que, com o tempo, ajustes possam ser feitos, implicando em benefícios para todos os envolvidos no divórcio e também para o Judiciário.

Isto posto entende-se que ao sistema registral deve conferir-se segurança jurídica a fim de que não desencadeie efeitos indesejáveis a exemplo da crise do subprime, que ocorreu como consequência de um sistema registral deficiente e duvidoso nos Estados Unidos.

## CONCLUSÃO

A vida em sociedade naturalmente gera conflitos, cabendo avaliar como esses conflitos poderão ser manejados adequadamente, através de meios eficazes de solução, que possam gerar estabilidade e harmonia nas relações interpessoais. Uma das funções essenciais do Estado é garantir essa estabilidade por meio da tutela dos direitos dos indivíduos, que é atribuída, constitucionalmente, ao Poder Judiciário, por força do princípio da inafastabilidade ou, de forma mais usual, do acesso à justiça.

Ao longo da história do homem, o conceito de acesso à justiça foi adquirindo novos delineamentos, que refletiram o grau da evolução e da complexidade social. Se antes garantir o acesso era viabilizar que o cidadão obtivesse acesso físico aos tribunais, atualmente essa ideia já não é suficiente.

Hodiernamente, diante de uma sociedade plural e complexa, o acesso à justiça deve se traduzir na garantia dos indivíduos de ver reconhecidos e efetivados os seus direitos, de forma tempestiva e adequada: discute-se o acesso a uma ordem jurídica justa, ante a seu reconhecimento como direito fundamental por excelência, já que é por meio dele que outros direitos fundamentais são garantidos.

---

77EL DEBS, Martha; SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. Cartórios e acesso à justiça. 2. ed. Salvador: JUSPODIVM, 2019.



Com o reconhecimento e a amplitude conferidos ao direito de acesso à justiça no ordenamento jurídico nacional, seu exercício pelos cidadãos, numa sociedade altamente litigiosa, teve um significativo incremento, promovendo uma excessiva judicialização do mundo da vida impulsionada pela cultura de sentença que se encontra arraigada na sociedade.

Como principal via de acesso à justiça, o Poder Judiciário acabou congestionado pela quantidade excessiva de demandas e inapto a fornecer a tutela jurídica, de forma célere e efetiva, a quem dela necessita, gerando a situação crítica em que se encontra atualmente e que reflete uma crise de Estado.

A fim de conferir efetividade a esse novo enfoque do acesso à justiça, vem se consolidando o que se conhece por “processo de desjudicialização” ou de informalização, que objetiva atribuir a entes externos ao sistema judicial, como as serventias extrajudiciais, atividades anteriormente reservadas apenas à tutela jurisdicional, valorizando a autonomia privada nas relações negociais.

Titularizadas por particulares que atuam em colaboração com o Estado, aprovados em concurso público e delegados da fé pública, esses entes possuem características que possibilitam uma atuação informal e mais célere, diante do regime jurídico em que se enquadram. Nesse sentido é que vem sendo ampliado o seu leque de suas competências, sendo a elas atribuídas atividades em que não se verifica a presença de litígio.

O Estado tem um papel fundamental no que se refere à promoção dessa mudança de concepção, estimulando a adoção de formas diversas de tratamento de conflitos, o que já pode ser notado no sistema processual, sinalizando uma aproximação ao modelo norte-americano do sistema do tribunal multiportas, e mediante a edição de diplomas normativos que estimulem uma maior desjudicialização, com a atribuição de atividades que antes eram reservadas apenas à tutela do Poder Judiciário a entes não judiciais, como as serventias extrajudiciais de notas e registro.

Diante de sua evolução histórica e dos serviços prestados, todos os atributos das serventias extrajudiciais convergem positivamente no sentido de que podem ser melhor exploradas pelo Poder Público dentro desse processo de desjudicialização, na busca de promover a desobstrução do Poder Judiciário, prevenindo futuros litígios e permitindo que haja mais serventias realizando outras atribuições em prol do desenvolvimento e da difusão da justiça consensual, ampliando, com isso, o acesso à justiça, e ao mesmo tempo desonerando o Poder Público.



O inegável sucesso das experiências de desjudicialização atribuídas às serventias extrajudiciais, e aí podemos relacionar a transformação dos Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais em escritórios de cidadania; o protesto de títulos públicos pelos Cartórios de Protestos, aliviando sobremaneira as ações de execução fiscal; a atribuição aos Cartórios de Notas da realização de inventários, partilhas, separações e divórcios, bem como o apostilamento de documentos; a possibilidade do processamento da Usucapião extrajudicial pelos Cartórios de Registro de Imóveis, dentre outras experiências de desjudicialização extremamente profícuas e exitosas, acabaram por provar e comprovar não somente a capacidade, mas acima de tudo a competência e eficiência das serventias extrajudiciais na condução desse processo de desjudicialização.

Trocando em miúdos, as serventias extrajudiciais, à medida que abraçam responsabilidades e atribuições antes deferidas com exclusividade ao Poder Judiciário, provam-se cada vez mais gabaritadas para atuar com protagonismo no combate ao angustiante mar de litigiosidade que inunda em um crescente assombroso os gabinetes judiciais em nosso país.

E, assim o fazendo, acabam por atingir vários objetivos ao mesmo tempo: 1) desoneração drástica do Poder Público com a diminuição do número de ações em trâmite; 2) arrecadação e recuperação de valores bilionários em impostos e outros créditos; 3) redução vertiginosa do tempo necessário para resolução de problemas; 4) prevenção de uma miríade de conflitos de interesses em potencial; 5) aumento da confiança; 6) redução do custo Brasil; 7) melhora do ambiente e do tráfego negocial. Todas essas questões estão, por seu turno, relacionadas com a segurança jurídica em sentido amplo.

Levando-se em linha de consideração todos os argumentos apresentados em linhas volvidas, podemos asseverar, sem qualquer sinal de dúvida, que o papel desempenhado pelas serventias extrajudiciais, após os contornos trazidos pelas legislações mais recentes, fomenta e protege efetivamente a necessária segurança jurídica que deve permear todos os atos jurídicos, e, mais além, projeta as serventias extrajudiciais como uma saída não só legítima, mas, acima de tudo, necessária, para o já vetusto problema de acúmulo e lentidão que assola nosso sistema judicial.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA JÚNIOR, João Mendes de. *Orgãos da fé pública*. São Paulo: Quinta/Irib, 1997.



- 
- BORTZ, Marco Antonio Greco. A desjudicialização – um fenômeno histórico e global. *RDNotarial*, CNB/SP, v. 1, n. 1, p. 97, 2009.
- BRANDELLI, Leonardo. *Teoria Geral do Direito Notarial*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião Administrativa*. São Paulo: Saraiva, 2016.
- BRASIL. Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 2 mar. 2021.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 8 maio 2021.
- BRASIL. Lei n. 10. 406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 3 Mar. 2021.
- BRASIL. Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm). Acesso em: 25 jun. 2021.
- BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 8 maio 2021.
- BUJÁN Y FERNÁNDEZ, Antonio Fernández. *Jurisdicción voluntaria: dar a cada uno lo suyo*. Registradores de Espana, Madri, n. 61, p. 122-124, jan./mar. 2012.
- CÂMARA, Alexandre Freitas. *O Novo Processo Civil Brasileiro*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2017.
- CARREIRA ALVIM, J.E. *Ação de Inventário e Partilha: Teoria e Prática*. 2. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2016.
- CHALHUB, Melhim Namen. *Propriedade imobiliária: função social e outros aspectos*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.
- CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. *Teoria geral do processo*. 32. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2020.



- DENARDI, Volnei Luiz. Execuções judicial e extrajudicial no Sistema Financeiro de Habitação: Lei 5.741/1971 e Decreto-Lei 70/1966. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.
- DIAS, Maria Berenice. Manual de direito das famílias. 12. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.
- DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registros de Imóveis. São Paulo: Saraiva, 2006.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. v.1.
- DIP, Ricardo. Introdução ao direito notarial e registral. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.
- DIP, Ricardo. Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- DIP, Ricardo. Registro de Imóveis (Princípios). Série Registros sobre Registros. Descalvado: Primvs, 2017. t. I.
- DIP, Ricardo. Conceito e natureza da responsabilidade disciplinar dos registradores públicos. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2017.
- EDAGI, Juliana Junko. A contribuição da atividade notarial para a desjudicialização. RDNNotarial, CNB/SP, v. 4, n. 4, p. 113, 2012.
- EL DEBS, Martha; EL DEBS, Renata; SILVEIRA, Thiago. Sistema multiportas: o universalismo do acesso à justiça. Salvador: JusPODIVM, 2020.
- EL DEBS, Martha; SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. Cartórios e acesso à justiça. 2. ed. Salvador: JUSPODIVM, 2019.
- ERPEN, Décio Antônio. PAIVA, João Pedro Lamana. Princípios do registro imobiliário formal. In: DIP, Ricardo (Coord.). Introdução ao direito notarial e registral. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004. p. 177.
- GÁLLIGO, Francisco Javier Gómez (Ed.). La calificación registral. 2. ed. Pamplona: Thomson Civitas, 2008. t. III.
- GONZÁLEZ, Pedro M Garcíandía; ORTIZ, Juan Ramón Liébana. Jurisdicción voluntaria y Registro de la Propiedad (Breves consideraciones sobre el régimen instituido por uma reforma frustrada). Revista crítica de derecho inmobiliario, a. LXXXVII, n. 726, p. 199, jul.-ago., 2011.
- GRECO, Leonardo. Jurisdição voluntária moderna. São Paulo: Dialética, 2003.
- MARQUES, José Frederico. Manual de Direito Processual Civil. Campinas: Bookseller, 1997. v. 1.
- MARQUES, José Frederico. Ensaio sobre a jurisdição voluntária. Campinas: Millennium, 2000.



- 
- MARTINEZ, Sérgio Eduardo. Alienação fiduciária de imóveis. Porto Alegre: Norton, 2006.
- PINTO, Rui; TOMAZ, Helena. Procedimento Extrajudicial pré-executivo anotado. Coimbra: Coimbra, 2015.
- RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 1.
- RIBEIRO, Flávia Pereira. Desjudicialização da Execução Civil. 2. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2019.
- ROCHA, Wanderson Xavier. Retificação Extrajudicial de Área no Registro de Imóveis. Curitiba: Juruá Editora, 2019.
- SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. Cartórios e Acesso à Justiça: A Contribuição das Serventias Extrajudiciais para a Sociedade Contemporânea, como Alternativa ao Poder Judiciário. Bahia: Editora Jus Podivm, 2018.
- SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. Direito imobiliário: teoria e prática. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- SCHEELJE, Álvaro Delgado. Eficácia dos sistemas registrais na proteção jurídica do direito de propriedade e demais direitos patrimoniais do cidadão. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). XIV CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL DE MOSCOU. 1-7 jun. 2003. Disponível em: [http://www.irib.org.br/biblio/Congresso\\_Moscou\\_4.doc](http://www.irib.org.br/biblio/Congresso_Moscou_4.doc). Acesso em: 25 Junho 2021.
- SILVA FILHO, Elvino. O notário e o oficial de registro perante a propriedade imóvel. RDI 29/7, jan.-jun./1992. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Orgs.). Doutrinas essenciais do Direito Registral. 2. ed. ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. v. I, p. 1.108.
- SOUSA, Ailton Elisiário. Alienação fiduciária em garantia: sistemática processual e prisão civil. Campina Grande: UEPB, 2006.
- ZACARIAS, André Eduardo de Carvalho. Usucapião extrajudicial. Revisada e atualizada. 5. ed. São Paulo: Anhanguera Editora Jurídica, 2016.