

VOLUME II

Desjudicialização e Atividade Extrajudicial:

Inovação, Segurança Jurídica e Acesso à Justiça



COORDENADORES

Profa. Dra. Audrey Moretti Martins
Prof. Dr. Edmundo Alves de Oliveira
Prof. Dr. Fernando Passos
Profa. Dra. Geralda Cristina de Freitas Ramalheiro
Prof. Dr. Ricardo Augusto Bonotto Barboza

EDITOR CHEFE

Dr. Edmundo Alves de Oliveira

EDITOR CIENTÍFICO

Dr. Emerson Antônio Maccari

EDITORA ASSISTENTE

Dra. Geralda Cristina de Freitas Ramalheiro

EDIÇÃO

Me. Bruno Aloísio Cândido

EDITORIA TÉCNICA - BIBLIOTECÁRIA

Rosmary Santos

<https://www.uniara.com.br/ppg/direito>

CONSELHO EDITORIAL

Dr. Alf Walle, University of Alaska Fairbanks
Dr. Carlos Rufin, International Business at Suffolk University's Sawyer Business School
Dr. Edmundo Alves de Oliveira, Universidade de Araraquara - UNIARA
Dr. Emerson Antônio Maccari, Universidade Nove de Julho - UNINOVE
Dr. Fernando Antônio Ribeiro Serra, Universidade Nove de Julho - UNINOVE
Dr. Nader Asgary, Bentley University; Cyrus Institute of Knowledge
Dr. Orides Mezzaroba, Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC

CONSELHO CIENTÍFICO

Dra. Audrey Moretti Martins, Universidade de São Paulo - USP
Dra. Geralda Cristina de Freitas Ramalheiro, Universidade de Araraquara - UNIARA
Dr. Fernando Passos, Universidade de Araraquara - UNIARA
Dra. Jamile Gonçalves Calissi, Universidade de Araraquara - UNIARA
Dr. Leonel Cezar Rodrigues, Universidade de Araraquara – UNIARA
Dra. Maria Cláudia Zaratini Maia, Faculdades Integradas de Bauru - FIB
Dra. Patricia Borba Marchetto, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho - UNESP
Dr. Ricardo Augusto Bonotto Barboza, Universidade de Araraquara – UNIARA
Dr. Renan Posella Mandarino, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho - UNESP
Dr. Rodrigo Augusto Prando, Universidade Presbiteriana Mackenzie

O conteúdo compilado nessa obra é de inteira responsabilidade dos autores e não sofreu correção dos editores. Este livro passou por avaliação e aprovação do Conselho de Pós-Graduação.

Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos

Universidade de Araraquara - Uniara - Unidade II
Rua Carlos Gomes, 1338 - Araraquara/SP - CEP 14801-340

Universidade de Araraquara

Reitor: Prof. Dr. Fernando Passos
Pró-Reitor Acadêmico: Prof. Flávio Módolo
Pró-Reitor Administrativo: Prof. Esp. Fernando Soares Mauro
Pró-Reitor de Pós-Graduação Stricto Sensu: Prof. Dr. André Capaldo Amaral
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento: Prof. Dr. Ricardo Arruda Mauro

Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito e Gestão de Conflitos
Coordenador: Prof. Dr. Edmundo Alves de Oliveira

D487 Desjudicialização e atividade extrajudicial: inovação, segurança jurídica e acesso à justiça. Volume 2. [Recurso eletrônico]. – Araraquara: Universidade de Araraquara, 2026
422p.

Acesso: <https://www.uniara.com.br/ppg/direito/producao-intelectual/>

Publicação digital E-book no formato PDF
ISBN 978-65-02-21232-5

1.Direito. 2. Gestão de conflitos. 3. Desjudicialização.
4. Extrajudicialização. I. Título.

CDU 340

ÍNDICE

01

Apresentação

02

Sobre a coletânea

03

Lista de trabalhos

04

Produtos Técnicos

capítulo 01

APRESENTAÇÃO

APRESENTAÇÃO

O PROGRAMA

Criado em 2019, desde então sob a coordenação do Prof. Dr. Edmundo Alves de Oliveira, o Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos da UNIARA tem como missão qualificar seus discentes para o ambiente profissional contemporâneo, com ênfase no uso da pesquisa aplicada como instrumento para a solução de problemas oriundos da prática jurídica.

O modelo do mestrado profissional parte da identificação de situações conflituais concretas da realidade jurídica. Para cada problema analisado, exige-se a formulação de uma solução viável, desenvolvida e validada por meio de método científico. Essa solução deve, ainda, ser materializada de forma prática e útil aos operadores do Direito, por meio da elaboração de um artefato — também denominado produto técnico — como guias, roteiros, modelos, tecnologias, projetos de lei, minutas de provimentos, entre outros instrumentos aplicáveis ao contexto profissional.

Estruturado dessa forma, o Programa conduz o discente, ao longo de dois anos, por um percurso integrado de disciplinas, estudos, investigação aplicada e produção intelectual. Esse processo formativo visa consolidar o perfil do Mestre Profissional em Direito e Gestão de Conflitos, dotado de competências técnicas, analíticas e éticas, bem como das atitudes necessárias para atuar em um ambiente jurídico cada vez mais complexo, dinâmico e marcado pelos desafios da transformação digital.

AS LINHAS DE PESQUISA

O Programa estrutura-se em duas Linhas de Pesquisa complementares, voltadas à análise crítica da prática jurídica e ao desenvolvimento de soluções inovadoras para a gestão e a resolução de conflitos no contexto brasileiro.



Linha 1 - Poder Judiciário e Gestão de Conflitos

Dedica-se ao estudo do funcionamento do Poder Judiciário, abrangendo sua estrutura, organização, procedimentos e mecanismos institucionais. As pesquisas investigam políticas judiciárias inovadoras, o acesso à justiça, a incorporação de novas tecnologias digitais, a sustentabilidade nas decisões judiciais e a utilização de métodos consensuais como instrumentos de celeridade processual e pacificação social.



Linha 2 - Desjudicialização e Modelos de Gestão de Conflitos

Concentra-se na análise e no desenvolvimento de métodos consensuais e alternativos de resolução de conflitos, como mediação, conciliação, negociação e arbitragem. As pesquisas abordam a educação jurídica e social para a cultura da consensualidade, a criação de instrumentos práticos para aplicação desses métodos, o fortalecimento da autocomposição, o papel das serventias extrajudiciais e da justiça comunitária, visando a um acesso à justiça mais célere, eficiente e socialmente pacificador.

TEMAS E NÚMERO DE TRABALHOS INCLUÍDOS EM CADA VOLUME

Volume	Temas	Número de trabalhos
I	Gestão de Conflitos e Métodos Adequados de Solução de Controvérsias: Teoria, Prática e Inovação	18
II	Desjudicialização e Atividade Extrajudicial: Inovação, Segurança Jurídica e Acesso à Justiça	14
III	Direito Público e Inovação Regulatória: Políticas Públicas, Governança, Educação e Gestão de Conflitos	15
IV	Direitos Fundamentais, Justiça Penal e Tecnologia: Novos Desafios para a Gestão de Conflitos	12

capítulo 02

SOBRE A COLETÂNEA

SOBRE A COLETÂNEA

O presente volume reúne produções técnicas e tecnológicas que refletem um dos movimentos mais relevantes do Direito contemporâneo: a desjudicialização como estratégia de racionalização do sistema de justiça, ampliação do acesso aos direitos e promoção de soluções mais céleres, eficientes e socialmente adequadas para a gestão de conflitos. Sob essa perspectiva, o Volume II concentra trabalhos voltados à atividade extrajudicial, à inovação procedimental e ao fortalecimento de mecanismos administrativos e consensuais de resolução de controvérsias.

A discussão sobre acesso à justiça, tradicionalmente associada ao ingresso no Poder Judiciário, passou a incorporar novas dimensões a partir das contribuições de Cappelletti e Garth (1988)¹, para quem a efetividade do acesso não se resume à tutela jurisdicional, mas envolve a existência de meios adequados, eficientes e socialmente acessíveis de solução de conflitos. Nesse contexto, a desjudicialização surge como resposta institucional à sobrecarga do Judiciário e como instrumento de concretização de direitos fundamentais.

A adequada solução dos conflitos exige a escolha do meio mais apropriado à natureza da controvérsia, reconhecendo o papel estratégico da atividade extrajudicial e dos mecanismos administrativos na promoção da pacificação social (Watanabe, 2019)². A eficiência do sistema de justiça demanda a superação do paradigma exclusivamente adjudicatório, com a valorização de procedimentos extrajudiciais e preventivos (Didier Jr.; Cunha, 2020)³.

É nesse marco teórico que se inserem os trabalhos reunidos neste volume, os quais exploram, de forma aplicada, diferentes dimensões da desjudicialização e da atividade notarial e registral. As produções abordam temas como regularização fundiária urbana e extrajudicial, usucapião extrajudicial, execução civil fora do Judiciário, protesto notarial e de dívida ativa, divórcio impositivo extrajudicial, alteração extrajudicial de regime de bens, escrituras públicas eletrônicas e inovação tecnológica no âmbito das serventias.

Além disso, o volume contempla reflexões sobre a prevenção de conflitos patrimoniais e fundiários, a utilização de ferramentas tecnológicas, como o georreferenciamento e o acesso a informações via QR Code, e a proposição de normas e provimentos voltados ao aprimoramento da conciliação e da eficiência nos procedimentos extrajudiciais. Essas abordagens dialogam com

¹ CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. *Acesso à justiça*. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

² WATANABE, Kazuo. *Mediação e gerenciamento do processo*. São Paulo: Atlas, 2019.

³ DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da. *Curso de direito processual civil: meios de impugnação às decisões judiciais e processo nos tribunais*. 17. ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

a compreensão de Santos (2007)⁴, segundo a qual a democratização do acesso à justiça passa pela pluralização de instâncias e pela valorização de práticas jurídicas não judiciais.

Outro eixo relevante presente nas obras diz respeito à segurança jurídica e à prudência institucional, especialmente no âmbito notarial, como instrumentos de prevenção de litígios e de proteção da dignidade humana. Nesse sentido, a atividade extrajudicial é compreendida não apenas como alternativa ao processo judicial, mas como espaço qualificado de gestão de conflitos, capaz de produzir soluções eficazes, legitimadas e socialmente sustentáveis.

Assim, o Volume II evidencia o compromisso do Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos com a pesquisa aplicada e com a produção de soluções concretas para desafios reais da prática jurídica. Ao reunir manuais, guias técnicos, relatórios conclusivos e propostas normativas, a obra contribui para o fortalecimento de uma cultura jurídica orientada à eficiência, à inovação e à ampliação do acesso à justiça, reafirmando o papel estratégico da desjudicialização na construção de um sistema de justiça mais funcional e inclusivo.

⁴ SANTOS, Boaventura de Sousa. *Para uma revolução democrática da justiça*. 2. ed. São Paulo: Cortez, 2007.

capítulo 03

LISTA DE TRABALHOS

LISTA DE TRABALHOS

Produto Técnico 1 - Guia Prático de Regularização Fundiária Urbana: Gestão de Conflitos e Implementação Eficaz da REURB-S

Autores: Guilherme Galhardo Antonietto, Júlio César Franceschet

Tipo de PTT: Material didático

Ano: 2021

Assunto: Apresenta um roteiro técnico para implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB-S), oferecendo diretrizes jurídicas e administrativas para viabilizar a regularização de núcleos urbanos informais, com foco na prevenção de litígios fundiários e na promoção da segurança jurídica.

Produto Técnico 2 - Inovação na Execução Civil Extrajudicial: Manual Prático para Cartórios de Protesto

Autores: João Paulo Martins Magalhães, Ricardo Augusto Bonotto Barboza

Tipo de PTT: Material didático

Ano: 2021

Assunto: Desenvolve orientações para otimização da execução civil por meio do protesto extrajudicial, destacando sua função como instrumento de desjudicialização, recuperação de crédito e eficiência na gestão de conflitos obrigacionais.

Produto Técnico 3 - Diretrizes Inovadoras para o Divórcio Impositivo Extrajudicial: Gestão de Conflitos e Conformidade Legal

Autores: Maísa Del Valle da Silva, Ricardo Augusto Bonotto Barboza

Tipo de PTT: Processo/tecnologia e produto/material não patenteáveis

Ano: 2021

Assunto: Propõe padronização e aprimoramento do divórcio impositivo extrajudicial, oferecendo fundamentos normativos e operacionais para sua aplicação segura, célere e alinhada à conformidade legal.

Produto Técnico 4 - Protesto Notarial: Guia Prático para Desjudicialização e Recuperação Eficiente de Créditos

Autores: Murilo Leone Casadei, Plínio Antônio Britto Gentil

Tipo de PTT: Material didático

Ano: 2021

Assunto: Sistematiza o uso do protesto como ferramenta estratégica de recuperação de créditos, demonstrando seu potencial como mecanismo preventivo e resolutivo de conflitos financeiros.

Produto Técnico 5 - Manual Prático para a Gestão de Conflitos e Desjudicialização de Provas Orais Sustentáveis em Serventias Extrajudiciais

Autores: Claudio de Albuquerque Grandmaison, Jamile Gonçalves Calissi

Tipo de PTT: Material didático

Ano: 2022

Assunto: Apresenta diretrizes para produção e utilização de provas orais sustentáveis na esfera extrajudicial, fortalecendo a segurança jurídica e reduzindo a judicialização de controvérsias.

Produto Técnico 6 - Inovação na Prevenção de Conflitos: o Protesto de Dívida Ativa como Ferramenta Eficaz de Desjudicialização

Autores: Felipe de Souza Pinto, GERALDA CRISTINA DE FREITAS RAMALHEIRO, RICARDO AUGUSTO BONOTTO BARBOZA

Tipo de PTT: Relatório técnico conclusivo

Ano: 2022

Assunto: Analisa o protesto de dívida ativa como instrumento de eficiência arrecadatória e prevenção de litígios fiscais, demonstrando seu impacto na redução da judicialização tributária.

Produto Técnico 7 - Prevenção de Conflitos: Guia Técnico para Instituições na Regularização Fundiária Extrajudicial

Autores: Flávia Izac Veroneze, Carla Abrantkoski Rister

Tipo de PTT: Relatório técnico conclusivo

Ano: 2022

Assunto: Oferece orientação técnica para regularização fundiária extrajudicial, destacando a importância da atuação coordenada entre profissionais jurídicos e técnicos para evitar conflitos possessórios e registrares.

Produto Técnico 8 - Inovação na Gestão de Conflitos Patrimoniais: a Eficiência da Alteração Extrajudicial de Regime de Bens

Autores: Lucas Sandro Ribeiro Soares, Ricardo Augusto Bonotto Barboza

Tipo de PTT: Relatório técnico conclusivo

Ano: 2022

Assunto: Examina a alteração extrajudicial de regime de bens como mecanismo de prevenção de litígios familiares e patrimoniais, enfatizando sua segurança jurídica e efetividade prática.

Produto Técnico 9 - Guia Prático para Escrituras Públicas Eletrônicas: Modernização e Desjudicialização Notarial

Autores: Luís Ramon Alvares, Aline Ouriques Freire Fernandes

Tipo de PTT: Material didático

Ano: 2022

Assunto: Explora a implementação de escrituras públicas eletrônicas, destacando a modernização tecnológica dos serviços notariais e sua contribuição para a celeridade e prevenção de conflitos.

Produto Técnico 10 - Usucapião Extrajudicial: Guia Prático para Regularização Ágil e Segura de Imóveis

Autores: Rogério Franco Batista, Leonel Cezar Rodrigues

Tipo de PTT: Relatório técnico conclusivo

Ano: 2022

Assunto: Elabora manual detalhado para aplicação da usucapião extrajudicial, sistematizando requisitos, documentos e etapas do procedimento, com foco na desburocratização e democratização do acesso à propriedade.

Produto Técnico 11 - Guia Prático para Procedimento de Usucapião Extrajudicial: Estratégias Integradas e Recomendações para Advogados, Engenheiros Agrônomos e Registradores

Autores: Andressa de Souza e Silva, Carla Abrantkoski Rister

Tipo de PTT: Relatório técnico conclusivo

Ano: 2023

Assunto: Propõe abordagem multidisciplinar para o procedimento de usucapião extrajudicial, integrando aspectos jurídicos, técnicos e registrais para otimizar a regularização imobiliária.

Produto Técnico 12 - Projeto de Lei e/ou Provimento (CNJ) de Conciliação no Procedimento de Execução Extrajudicial de Alienação Fiduciária em Garantia Imobiliária

Autores: Priscila Alves Patah, Júlio César Franceschet

Tipo de PTT: Norma ou marco regulatório elaborado

Ano: 2024

Assunto: Apresenta proposta normativa para inclusão da conciliação no procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária, buscando preservar o direito à moradia e reduzir litígios.

Produto Técnico 13 - Recomendações para Utilização do Georreferenciamento para Imóveis Urbanos e seu Acesso via QR Code como Forma de Gestão e Prevenção de Conflitos Fundiários Urbanos

Autores: Rafael Henrique Silva Leite, Júlio César Franceschet

Tipo de PTT: Relato técnico com recomendações

Ano: 2024

Assunto: Recomenda a inserção de georreferenciamento com QR Code nas matrículas imobiliárias urbanas, visando prevenir conflitos fundiários e aprimorar a gestão territorial.

Produto Técnico 14 - Prudência Notarial como Forma de Complementação às Normas Administrativas para Fins de Prevenção de Conflitos no Poder Judiciário e Concretização da Dignidade Humana

Autores: Mateus Pedro Oliveira Martins Rocha, Augusto Martinez Perez Filho

Tipo de PTT: Norma ou marco regulatório elaborado

Ano: 2024

Assunto: Propõe complementação normativa para exigir declaração sobre união estável em atos notariais, fortalecendo a segurança jurídica patrimonial e prevenindo conflitos familiares futuros.

capítulo 04

PRODUTOS TÉCNICOS

Guia Prático de Regularização Fundiária Urbana: Gestão de Conflitos e Implementação Eficaz da REURB-S

PRODUTO TÉCNICO 1

GUIA PRÁTICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA: GESTÃO DE CONFLITOS E IMPLEMENTAÇÃO EFICAZ DA REURB-S

Guilherme Galhardo Antonietto¹

Júlio César Franceschet²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Material Didático – o guia serve como um recurso prático e educativo, direcionado a profissionais que trabalham com a regularização fundiária urbana. Ele fornece orientações passo a passo, exemplos práticos e soluções para desafios comuns, caracterizando-se como um material didático voltado para a capacitação e orientação de gestores públicos, advogados e técnicos envolvidos na REURB-S.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: desenvolver um guia prático para a Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S), focado na gestão de conflitos e na implementação eficaz dos procedimentos legais e administrativos. O guia visa capacitar gestores públicos, advogados e técnicos municipais a conduzirem o processo de regularização de forma eficiente.

Metodologia/Abordagem: revisão de normas legais, práticas de gestão de conflitos e estudo de casos reais de REURB-S.

Originalidade/Relevância: Este guia se destaca por integrar a gestão de conflitos ao processo de regularização fundiária, oferecendo uma abordagem inovadora que vai além dos aspectos técnicos e jurídicos, contemplando também a participação comunitária e a comunicação com os moradores. Sua relevância está na capacidade de orientar profissionais a superar os obstáculos burocráticos e sociais que frequentemente comprometem a eficácia da REURB-S.

Principais Resultados: criação de um material didático detalhado que cobre todas as fases da REURB-S, com ferramentas práticas como checklists, modelos de notificações e exemplos de soluções para desafios recorrentes. O guia facilita a aplicação das diretrizes legais, promove a inclusão social dos ocupantes e fortalece a gestão de conflitos durante a regularização.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: teoricamente ao associar a gestão de conflitos com a regularização fundiária, uma área tradicionalmente focada em aspectos legais. Metodologicamente, oferece um modelo de guia prático que pode ser replicado e adaptado a diferentes contextos urbanos, servindo como referência para futuras intervenções em regularização fundiária.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: Socialmente, o guia promove a inclusão e a formalização de áreas urbanas irregulares, melhorando a qualidade de vida dos moradores e proporcionando segurança jurídica. Para a gestão, ele oferece um roteiro claro e prático que ajuda a reduzir burocracias.

Palavras-chave: Regularização Fundiária Urbana, REURB-S, Gestão de Conflitos, Guia Prático, Inclusão Social, Gestão Pública, Direito Urbanístico.

Araraquara, setembro de 2021

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, [Atuação profissional, email. alexandre_elialves@hotmail.com](mailto:alexandre_elialves@hotmail.com)

² Professor do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara. [e-mail](#)

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: desenvolver um guia prático e aplicável para a Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S), focando na gestão de conflitos e na implementação eficaz de procedimentos técnicos e jurídicos. A intenção é capacitar gestores públicos e técnicos a conduzir o processo de regularização de forma eficiente, garantindo segurança jurídica, inclusão social e conformidade ambiental.

Nível e Tipo de Impacto: Realizado - O guia já está sendo utilizado como material de referência por gestores e técnicos municipais, impactando diretamente a execução de políticas públicas de regularização fundiária.

Demanda: atende à necessidade crescente de formalização de áreas urbanas ocupadas irregularmente, uma demanda crítica para o ordenamento territorial e a inclusão social em cidades brasileiras. Essa demanda surgiu da complexidade burocrática e da falta de material orientativo prático para a aplicação da REURB-S.

Área Impactada pela Produção: gestão pública, direito urbanístico, e políticas sociais.

Replicabilidade: altamente replicável, podendo ser adaptado para diferentes contextos e municípios, proporcionando um modelo prático de regularização em diversas regiões.

Abrangência Territorial: abrangência nacional.

Complexidade: alta, enfrentou desafios técnicos e metodológicos, especialmente na integração de práticas de gestão de conflitos com os processos legais de regularização.

Nível de Inovação: altamente inovador ao combinar a gestão de conflitos com a regularização fundiária, criando um material didático que alia teoria e prática com foco na participação comunitária.

Setor da Sociedade Beneficiado: Gestores públicos, técnicos municipais, comunidades urbanas ocupadas irregularmente e organizações sociais.

Fomento: Apoio institucional da UNIARA.

Registro de Propriedade Intelectual: Não há registro de propriedade intelectual.

Estágio da Tecnologia: O guia está na fase de aplicação e disseminação em cursos de capacitação e oficinas de regularização fundiária.

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: O conhecimento gerado pelo projeto está sendo transferido para prefeituras e órgãos públicos por meio de capacitações, manuais e workshops, facilitando sua adoção prática.

1. INTRODUÇÃO

A Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) é uma política pública essencial no Brasil, destinada a enfrentar o problema crônico da informalidade fundiária que afeta milhões de pessoas em áreas urbanas. Historicamente, o país tem lidado com um intenso processo de urbanização desordenada, resultando em ocupações irregulares e assentamentos precários que carecem de acesso formal à posse de imóveis, infraestrutura básica e serviços públicos essenciais. Esse cenário gera um ambiente de exclusão social e econômica, alimentando conflitos e perpetuando a insegurança jurídica para os moradores dessas áreas.

A problemática da irregularidade fundiária é complexa e multifacetada, afetando diretamente o direito à moradia digna e a função social da propriedade. Com a ausência de titulação formal, os ocupantes de áreas irregulares enfrentam barreiras para acessar crédito, investir em melhorias habitacionais e participar do mercado formal. Além disso, a falta de regularização impede o desenvolvimento urbano ordenado, sobrecarrega os serviços públicos e limita as possibilidades de planejamento urbano eficiente por parte dos municípios. Os desafios da REURB-S incluem não apenas aspectos técnicos e jurídicos, mas também questões sociais, como a resistência comunitária, a falta de comunicação eficaz com os moradores e a complexidade das demandas locais.

A promulgação da Lei 13.465/2017 representa um marco na tentativa de formalizar as áreas ocupadas irregularmente no Brasil. A lei fornece um arcabouço legal robusto que permite a titulação de imóveis e a integração dessas áreas ao tecido urbano formal, promovendo a segurança jurídica dos ocupantes e contribuindo para a função social da propriedade. Ao regulamentar a REURB-S, a legislação visa não só a regularização física dos imóveis, mas também a inclusão social e econômica dos moradores, transformando ocupações informais em áreas devidamente regularizadas. Sob a perspectiva da análise econômica do direito, a REURB-S busca reduzir os custos de transação e tornar o processo de regularização mais acessível e eficiente, contribuindo para a sustentabilidade das políticas públicas habitacionais.

Apesar das diretrizes legais, a aplicação da REURB-S enfrenta desafios práticos que exigem orientações claras e acessíveis para os profissionais envolvidos. A complexidade dos procedimentos administrativos, a falta de recursos financeiros e a necessidade de articulação entre diferentes atores tornam o processo de regularização um desafio contínuo para gestores públicos, advogados e técnicos municipais. Além disso, a

resistência das comunidades e a falta de engajamento dos moradores muitas vezes dificultam a implementação das ações, gerando um ambiente de incertezas e conflitos.

Este manual foi desenvolvido com o objetivo de fornecer um guia prático e didático para a implementação da REURB-S, direcionado a gestores públicos, advogados, técnicos municipais e demais profissionais envolvidos na regularização fundiária urbana. O manual oferece orientações detalhadas para cada etapa do processo, desde o diagnóstico inicial até o acompanhamento e monitoramento pós-regularização, ajudando os profissionais a navegar pelas complexidades da lei e a aplicar práticas eficazes para a titulação de imóveis. Baseado em análises econômicas e jurídicas, o material visa capacitar os profissionais para que conduzam o processo de forma eficiente, minimizando os conflitos e otimizando os recursos disponíveis.

A intervenção proposta pelo manual se justifica pela necessidade urgente de melhorar a aplicabilidade da REURB-S, oferecendo diretrizes práticas que ajudem a superar os obstáculos enfrentados no campo. A irregularidade fundiária é um problema que exige uma abordagem integrada, que vá além das normativas legais e considere os aspectos sociais e econômicos das áreas ocupadas. Ao unir a gestão de conflitos com a aplicação das normas jurídicas, o manual busca preencher as lacunas existentes nas práticas atuais, promovendo uma regularização que seja ao mesmo tempo legalmente sólida e socialmente inclusiva.

O contexto da regularização fundiária no Brasil evidencia a necessidade de ferramentas que capacitem os profissionais a lidar com as especificidades de cada comunidade, adaptando as diretrizes gerais da lei às realidades locais. A REURB-S, ao reconhecer o direito à moradia e a função social da propriedade, representa um avanço significativo, mas sua efetividade depende da capacidade de aplicação prática e do engajamento dos atores envolvidos. Este manual se apresenta, portanto, como uma ferramenta indispensável para guiar a implementação da REURB-S, promovendo a inclusão social, reduzindo a informalidade e fortalecendo a segurança jurídica das propriedades urbanas. Com uma abordagem que integra teoria e prática, o manual visa contribuir para um processo de regularização mais justo, eficiente e alinhado com os objetivos de desenvolvimento urbano sustentável.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DA REURB-S

A regularização fundiária urbana no Brasil, especialmente a Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S), desempenha um papel fundamental na promoção da inclusão social e no desenvolvimento urbano sustentável. Historicamente, o processo de urbanização no país foi marcado pelo crescimento desordenado das cidades, impulsionado pela migração do campo para as áreas urbanas ao longo do século XX. Essa rápida urbanização, acompanhada pela ausência de políticas habitacionais eficazes e planejamento urbano, resultou na formação de extensas áreas ocupadas informalmente, caracterizadas pela precariedade e pela falta de acesso a serviços públicos essenciais. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Brasil experimentou uma explosão urbana entre 1940 e 1980, com a taxa de urbanização saltando de 26,35% para 68,86% (IBGE, 2020). Esse crescimento, muitas vezes desordenado, levou à proliferação de favelas e assentamentos irregulares, onde milhões de brasileiros vivem sem segurança jurídica sobre suas propriedades.

Nesse contexto, a Lei 13.465/2017, conhecida como a Lei da Regularização Fundiária, surge como uma resposta à necessidade de formalizar essas áreas e garantir o direito à moradia digna para os ocupantes de imóveis irregulares. A lei estabelece dois tipos de regularização: a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), voltada para populações de baixa renda, e a Regularização de Interesse Específico (REURB-E), destinada a ocupações que não se enquadram no perfil social. A REURB-S, em especial, visa assegurar que as áreas ocupadas por famílias de baixa renda sejam integradas ao tecido urbano formal, proporcionando acesso a direitos e serviços fundamentais e promovendo a função social da propriedade. A função social da propriedade, prevista na Constituição Federal de 1988, é um dos princípios norteadores da regularização fundiária, que estabelece que a terra deve ser utilizada de forma a atender ao bem-estar coletivo, beneficiando não apenas o proprietário, mas toda a sociedade (BRASIL, 1988).

A Lei 13.465/2017 representa um avanço significativo na legislação brasileira, pois simplifica os procedimentos para a regularização de imóveis, reduzindo as burocracias que historicamente impediram a formalização dessas áreas. A nova legislação adota uma abordagem mais inclusiva e acessível, focada na titulação e na concessão de títulos de propriedade, o que facilita a inserção dos moradores no mercado formal. A simplificação dos processos e a utilização de instrumentos legais específicos, como a demarcação urbanística e a legitimação fundiária, buscam agilizar a formalização das

propriedades, oferecendo segurança jurídica aos ocupantes e estimulando o desenvolvimento econômico local.

A Análise Econômica do Direito (AED) oferece uma lente crítica para avaliar a eficácia da REURB-S, especialmente ao aplicar conceitos econômicos para entender os impactos das normas jurídicas. A AED foca na eficiência das leis e políticas públicas, propondo que a regulamentação deve maximizar benefícios e minimizar custos para a sociedade. Coase, (1937), introduziu o conceito de custos de transação, que é particularmente relevante no contexto da regularização fundiária. Coase argumenta que os custos de transação incluem os custos de obtenção de informação, negociação e monitoramento, que podem ser elevados em processos burocráticos complexos como a regularização fundiária. No âmbito da REURB-S, esses custos se manifestam em diversas etapas do processo, desde a coleta de dados sobre os ocupantes até a negociação com órgãos reguladores. Reduzir esses custos é essencial para aumentar a eficácia das ações de regularização, e a Lei 13.465/2017 busca justamente simplificar os procedimentos administrativos para minimizar esses obstáculos e acelerar a titulação dos imóveis.

Soto (2000), complementa essa análise ao destacar que a informalidade é um dos principais entraves ao desenvolvimento econômico, pois impede que os proprietários utilizem seus imóveis como capital para obtenção de crédito ou investimento. De Soto argumenta que, enquanto a maioria dos pobres possui ativos, como casas e terras, a falta de formalização desses bens impede sua conversão em capital produtivo, perpetuando um ciclo de pobreza e exclusão econômica. A REURB-S visa transformar imóveis informais em ativos formais, permitindo que seus proprietários acessem o mercado de crédito, valorizem suas propriedades e utilizem seus bens como garantias financeiras. Esse processo de formalização é, portanto, não apenas uma medida legal, mas uma estratégia econômica que busca integrar os ocupantes ao mercado formal e impulsionar o desenvolvimento das comunidades vulneráveis.

Além dos aspectos econômicos, a REURB-S está profundamente ligada ao conceito de função social da propriedade, que é central no direito brasileiro. A função social da propriedade implica que o uso da terra deve beneficiar a coletividade e contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável. A regularização fundiária, ao titular os imóveis, assegura que as propriedades sejam utilizadas de forma que atenda aos interesses sociais, evitando ociosidade e uso inadequado do solo urbano. A titulação das propriedades também traz segurança jurídica aos ocupantes, evitando despejos arbitrários

e conflitos fundiários, além de promover a inclusão social ao garantir o direito à propriedade.

Elinor Ostrom, em seus estudos sobre governança de recursos comuns, destaca a importância da participação comunitária no sucesso das políticas de regularização. Ostrom argumenta que “os direitos de propriedade e as regras de uso devem ser adaptados às condições locais e desenvolvidos com a participação dos usuários” (OSTROM, 1990). Essa perspectiva é especialmente relevante para a REURB-S, que promove o engajamento dos moradores por meio de audiências públicas e consultas comunitárias, fortalecendo a legitimidade das ações de regularização e garantindo que as decisões reflitam as necessidades e expectativas da comunidade. A participação ativa dos ocupantes não só facilita o processo de titulação, mas também promove um senso de pertencimento e responsabilidade coletiva, aumentando a eficácia das políticas públicas.

A eficácia da REURB-S também depende da capacidade de articular recursos financeiros e técnicos para viabilizar as ações de regularização. A escassez de recursos é um dos principais desafios enfrentados pelos municípios, e a busca por financiamento alternativo é essencial para superar essas limitações. A Lei 13.465/2017 prevê parcerias público-privadas e o uso de fundos específicos para apoiar a regularização, mobilizando recursos e expertise do setor privado para complementar os esforços do setor público. Além disso, o uso de tecnologias de informação, como sistemas de georreferenciamento e plataformas digitais de gestão fundiária, contribui para reduzir custos e aumentar a eficiência do processo (ANTONIETTO, 2021)

A abordagem integrada da REURB-S, que combina os princípios jurídicos da função social da propriedade com estratégias da análise econômica do direito, é fundamental para superar as barreiras da informalidade fundiária no Brasil. Ao reduzir os custos de transação, simplificar os procedimentos e promover a participação comunitária, a REURB-S não só garante o direito à moradia, mas também fomenta o desenvolvimento urbano sustentável e a inclusão social das populações mais vulneráveis. A formalização das propriedades, além de assegurar segurança jurídica, transforma o cenário econômico das áreas regularizadas, permitindo que os moradores participem ativamente da economia formal, acessem crédito e melhorem sua qualidade de vida.

Essa abordagem multifacetada é essencial para transformar a realidade das áreas informais, contribuindo para a construção de cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis. A REURB-S, portanto, representa um avanço significativo na política urbana brasileira, integrando aspectos econômicos, sociais e jurídicos em uma estratégia

abrangente de regularização fundiária que visa transformar a vida de milhões de brasileiros.

3 METODOLOGIA

A elaboração do manual técnico para a Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) foi baseada em uma abordagem metodológica robusta e multidisciplinar, combinando técnicas de pesquisa documental, análise econômica do direito e participação ativa de especialistas em regularização fundiária. Esta metodologia visa assegurar que o guia não apenas reflita o arcabouço legal e teórico da regularização fundiária, mas também forneça uma ferramenta prática e aplicável para gestores públicos, advogados, técnicos municipais e urbanistas. O processo foi estruturado em etapas que garantem a coesão e a relevância do conteúdo, destacando-se pela aplicação de práticas inovadoras e fundamentação teórica sólida, que oferecem suporte à eficácia do guia.

A primeira etapa da metodologia consistiu na realização de uma extensa pesquisa documental e revisão bibliográfica. Esta fase teve como objetivo compreender o panorama legal, histórico e teórico da regularização fundiária no Brasil, com foco específico na Lei 13.465/2017 e suas implicações para a REURB-S. A revisão bibliográfica incluiu o estudo de livros, artigos científicos, legislações, regulamentos e relatórios técnicos que abordam a regularização fundiária, a função social da propriedade e a análise econômica do direito. Fontes primárias, como a Constituição Federal de 1988, o Código Civil, e a própria Lei 13.465/2017, foram cuidadosamente analisadas para garantir a precisão das informações e a conformidade com a legislação vigente.

Autores-chave como Ronald Coase, com sua Teoria dos Custos de Transação, e Hernando de Soto, com sua análise sobre a transformação de ativos informais em capital, foram integrados ao estudo para enriquecer a compreensão sobre a importância econômica da regularização fundiária. A revisão da literatura forneceu um embasamento teórico sólido, permitindo identificar os desafios enfrentados na prática da REURB-S e as melhores estratégias para superá-los.

Com base na revisão bibliográfica, foi realizada uma análise detalhada da Lei 13.465/2017 e dos princípios da análise econômica do direito aplicados à regularização fundiária. Essa etapa envolveu a interpretação jurídica da legislação, identificando os principais instrumentos legais disponíveis para a REURB-S, como a demarcação urbanística, a legitimação fundiária e a concessão de títulos de propriedade. A análise jurídica buscou esclarecer os direitos e deveres dos ocupantes, gestores públicos e demais

envolvidos no processo de regularização, destacando os aspectos que contribuem para a efetividade da lei.

A análise econômica complementou o estudo jurídico, enfocando na identificação e quantificação dos custos de transação associados à regularização fundiária. Foram avaliados os custos de informação, negociação, coordenação e monitoramento envolvidos no processo de titulação dos imóveis. Utilizando a abordagem de Coase, a metodologia visou propor estratégias para minimizar esses custos e aumentar a eficiência da REURB-S, tornando-a mais acessível e eficaz. A análise incluiu a consideração de custos diretos, como despesas administrativas e jurídicas, e indiretos, como a resistência comunitária e os desafios na adaptação às mudanças regulatórias.

Para garantir que o manual fosse prático e aplicável à realidade dos gestores e técnicos envolvidos na REURB-S, foram conduzidas entrevistas e consultas com especialistas em regularização fundiária, incluindo advogados, urbanistas, gestores públicos e representantes de ONGs que atuam na área de habitação. As entrevistas foram estruturadas para capturar insights sobre as dificuldades enfrentadas na implementação da lei, as melhores práticas adotadas em diferentes municípios e as inovações que poderiam ser incorporadas ao processo de regularização.

Essas consultas permitiram validar as informações coletadas na pesquisa documental e ajustar as recomendações do manual de acordo com as necessidades práticas dos usuários finais. A participação dos especialistas também assegurou que o guia contemplasse as variabilidades regionais e as especificidades dos diferentes contextos urbanos, garantindo que as diretrizes fossem adaptáveis a diversas situações de regularização.

Com base nas informações coletadas e analisadas, a quarta etapa envolveu o desenvolvimento de modelos e ferramentas práticas que compõem o manual técnico. Foram elaborados templates para o diagnóstico inicial, planejamento da regularização e execução das etapas de titulação e registro, todos adaptáveis às especificidades de cada projeto de regularização fundiária. Esses modelos foram projetados para serem de fácil uso, orientando os profissionais passo a passo na implementação da REURB-S.

Além disso, foram criados checklists para cada fase do processo, assegurando que todas as informações necessárias sejam coletadas e que os procedimentos sejam seguidos de forma organizada e eficiente. Exemplos de notificações, convocações e outros documentos formais também foram desenvolvidos, fornecendo padrões que facilitam a comunicação com os ocupantes e demais stakeholders.

Antes da finalização, o manual foi submetido a um processo de validação com especialistas e potenciais usuários. Gestores públicos e técnicos de diversos municípios foram convidados a revisar o conteúdo, testar os modelos e fornecer feedback sobre a aplicabilidade das ferramentas desenvolvidas. Essa fase de validação foi crucial para identificar possíveis ajustes e melhorias, garantindo que o guia atendesse plenamente às necessidades dos profissionais de regularização fundiária.

Os comentários e sugestões recebidos foram analisados e incorporados ao manual, resultando em um produto final ajustado e refinado. Essa etapa também incluiu a verificação de conformidade com a legislação vigente, para assegurar que as recomendações do manual fossem juridicamente adequadas e tecnicamente viáveis.

A última etapa envolveu a estruturação final do manual, organizando-o de forma lógica e acessível para o público-alvo. O conteúdo foi revisado para garantir clareza, objetividade e coesão, com o objetivo de facilitar a compreensão dos conceitos e a aplicação das diretrizes propostas. A produção gráfica do manual incluiu a inserção de ilustrações, gráficos e esquemas que ajudam a visualizar o processo de regularização e a execução das etapas recomendadas.

O manual foi formatado para ser um recurso didático e de fácil consulta, com seções bem definidas que abordam desde a contextualização legal e teórica até a aplicação prática das ferramentas de regularização. A linguagem utilizada foi adaptada para profissionais que atuam diretamente no campo da regularização fundiária, com um enfoque na aplicabilidade das instruções e na resolução dos desafios cotidianos enfrentados pelos gestores e técnicos municipais.

4. RESULTADOS DA INTERVENÇÃO – GUIA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA SOCIAL (REURB-S)

A Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) é uma ferramenta essencial para promover a inclusão social e o ordenamento territorial nas áreas urbanas ocupadas irregularmente. Sua implementação permite não apenas a formalização da posse de imóveis, mas também a integração dessas áreas ao tecido urbano formal, oferecendo aos moradores segurança jurídica e acesso a direitos fundamentais como infraestrutura básica, serviços públicos e crédito habitacional.

Este guia foi desenvolvido para orientar gestores públicos, advogados, técnicos municipais e demais profissionais envolvidos na execução da REURB-S, fornecendo um

passo a passo detalhado das etapas necessárias para a regularização fundiária. O objetivo é capacitar os envolvidos a conduzir o processo de maneira eficiente, minimizando obstáculos e garantindo que as ações sejam alinhadas com as especificidades e necessidades da comunidade.

Objetivo do Guia

O principal objetivo deste guia é apresentar um modelo prático e aplicável para a execução da REURB-S, oferecendo orientações claras para cada fase do processo, desde o diagnóstico inicial até o acompanhamento pós-regularização. O conteúdo foi estruturado para fornecer uma visão completa dos procedimentos administrativos, técnicos e jurídicos, abordando as melhores práticas para superar desafios comuns e otimizar a regularização.

Este guia não se limita a fornecer diretrizes técnicas; ele também enfatiza a importância da participação social e da comunicação efetiva com os moradores. A regularização fundiária é, acima de tudo, um processo de transformação social que deve ser conduzido com transparência, respeito e inclusão, garantindo que os ocupantes sejam parte ativa das decisões que afetam suas vidas.

O guia está organizado em seções que abordam cada uma das etapas críticas da REURB-S:

1. **Diagnóstico Inicial:** Esta seção detalha os procedimentos para identificar as áreas a serem regularizadas, mapear as características urbanísticas e socioeconômicas dos moradores e documentar os desafios e oportunidades. O diagnóstico inicial é a base de todo o processo de regularização, fornecendo as informações necessárias para planejar as intervenções de forma precisa e eficiente.
2. **Planejamento da Regularização:** A etapa de planejamento envolve a elaboração de um plano de ação estruturado, definição de responsabilidades, estabelecimento de parcerias estratégicas, e alocação de recursos. O planejamento cuidadoso é essencial para garantir que as ações de regularização sejam executadas dentro dos prazos e com os recursos disponíveis, minimizando riscos e contingências.
3. **Execução das Etapas de Regularização:** A execução é onde o plano de ação se concretiza. Esta seção aborda a comunicação com os ocupantes e proprietários, a realização de audiências públicas, a adequação ambiental e urbanística das áreas, e a titulação dos imóveis. A execução bem-sucedida requer coordenação entre diversas partes envolvidas, desde a equipe técnica até os próprios moradores.

4. **Acompanhamento e Monitoramento:** Após a execução, é fundamental acompanhar os resultados e realizar ajustes conforme necessário. Esta seção fornece orientações sobre como avaliar os impactos sociais e econômicos da regularização, corrigir falhas identificadas e manter os cadastros atualizados para apoiar futuras políticas públicas.
5. **Desafios e Soluções Práticas:** A última seção do guia destaca os principais obstáculos enfrentados durante a REURB-S, como burocracia, falta de recursos e resistência comunitária, e apresenta soluções práticas para superá-los. A análise econômica do direito é utilizada para propor estratégias que tornem o processo mais acessível e eficiente, promovendo uma regularização sustentável e inclusiva.

A Importância da REURB-S para o Desenvolvimento Urbano

A REURB-S não é apenas um processo legal e técnico; é uma intervenção transformadora que impacta diretamente a vida dos moradores das áreas regularizadas. Ao garantir a formalização da posse e a integração ao mercado formal, a regularização abre portas para novas oportunidades econômicas, melhora a qualidade de vida e fortalece a coesão social.

Este guia visa não apenas orientar os procedimentos, mas também inspirar uma abordagem humanizada e participativa para a regularização fundiária. Acreditamos que, com planejamento adequado, gestão eficiente e engajamento comunitário, é possível superar os desafios e alcançar um futuro urbano mais justo e inclusivo.

Com este material, esperamos contribuir para a capacitação dos profissionais envolvidos na REURB-S e apoiar a implementação de regularizações fundiárias mais eficazes em todo o país.

4.1. Diagnóstico Inicial

O diagnóstico inicial é uma etapa fundamental para a implementação da regularização fundiária urbana social (REURB-S). Seu principal objetivo é identificar as áreas a serem regularizadas, compreender o contexto social e urbanístico dessas regiões e mapear os principais desafios e oportunidades que possam influenciar o processo. Esse levantamento inicial permite que as ações de regularização sejam planejadas de forma precisa e eficiente, garantindo que as soluções propostas sejam adequadas às realidades locais.

Esse é um passo essencial para o sucesso da regularização fundiária, pois fornece uma visão clara e detalhada do terreno em que se trabalhará. Ao identificar as áreas, compreender as necessidades dos moradores, mapear conflitos e documentar todas as informações, os gestores públicos e técnicos terão as ferramentas necessárias para planejar e executar um processo de regularização eficaz e alinhado às demandas sociais e urbanísticas da comunidade.

Segue o **Passos para o Diagnóstico Inicial.**

1. Mapeamento das Áreas Irregulares: O primeiro passo do diagnóstico envolve a identificação das áreas que necessitam de regularização. Para isso, é essencial utilizar ferramentas de georreferenciamento, que possibilitam uma visão detalhada e atualizada das ocupações irregulares. Essas ferramentas ajudam a delimitar as áreas de interesse, fornecendo informações precisas sobre a extensão e as características das ocupações. Além disso, é importante consultar registros existentes, como cadastros municipais, imagens de satélite e relatórios de ocupação anteriores, que podem oferecer uma base histórica e contextual sobre as áreas em questão. Esse mapeamento permitirá visualizar o panorama completo das ocupações e identificar as principais características urbanísticas de cada área.

2. Levantamento Socioeconômico e Urbanístico: Após a identificação das áreas, é necessário realizar um levantamento detalhado das condições socioeconômicas e urbanísticas dos ocupantes. Esse processo envolve a condução de entrevistas e pesquisas junto aos moradores para coletar informações sobre a composição das famílias, renda, tempo de ocupação, e principais necessidades. Essas entrevistas ajudam a entender quem são os moradores, quais são suas condições econômicas e sociais, e como a regularização fundiária pode impactar suas vidas.

Paralelamente, deve-se avaliar as condições da infraestrutura urbana disponível, verificando aspectos como acessibilidade, saneamento básico, fornecimento de eletricidade e transporte. Essa análise é crucial para identificar carências que precisam ser resolvidas para integrar plenamente essas áreas ao tecido urbano formal. Por exemplo, uma área com falta de saneamento básico exigirá intervenções específicas que devem ser planejadas no contexto da regularização.

3. Identificação de Conflitos Potenciais e Stakeholders: A regularização fundiária muitas vezes envolve conflitos de interesses entre diferentes partes, como ocupantes, proprietários formais, comunidades vizinhas, e órgãos públicos. Por isso, é necessário mapear esses potenciais conflitos desde o início. Identificar esses desafios permite

antecipar obstáculos que podem surgir durante o processo de regularização e pensar em estratégias de mediação e resolução. Além disso, é importante identificar os stakeholders relevantes, como ONGs, associações de moradores e lideranças comunitárias, que podem atuar como parceiros no processo de regularização. Esses atores desempenham um papel importante, pois são capazes de mobilizar a comunidade, facilitar o diálogo e apoiar as ações de regularização com conhecimento local.

4. Organização e Documentação das Informações Coletadas: Todas as informações obtidas durante o diagnóstico inicial devem ser organizadas de forma sistemática e documentadas em relatórios detalhados. Esses relatórios servirão como base para as etapas subsequentes do processo de regularização, orientando as decisões e ajustes necessários. É fundamental que os dados sejam claros, acessíveis e atualizados, permitindo que todos os envolvidos no processo tenham uma visão abrangente e coerente da situação.

Esses relatórios devem incluir mapas das áreas identificadas, perfis socioeconômicos dos moradores, avaliação da infraestrutura existente e um panorama dos conflitos potenciais. A documentação bem estruturada garante que a equipe responsável pela regularização tenha um ponto de partida sólido e que as ações planejadas sejam baseadas em dados concretos e relevantes para o sucesso da REURB-S.

O resultado final seria apresentado em um relatório, tal qual segue proposto.

4.1.1 Checklist de Diagnóstico Inicial para Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S)

Este checklist é uma ferramenta prática para garantir que todas as informações essenciais sejam coletadas de forma organizada durante a fase de diagnóstico inicial da regularização fundiária. Utilize-o para acompanhar o progresso da coleta de dados e verificar se todos os aspectos foram cobertos, garantindo que o diagnóstico forneça uma base sólida para o planejamento da regularização.

1. Mapeamento das Áreas Irregulares

- **As áreas ocupadas irregularmente foram identificadas e delimitadas com precisão?**

☐ Sim

☐ Não – Quais áreas ainda precisam ser mapeadas? _____

- **Foram utilizadas ferramentas de georreferenciamento para identificar as ocupações?**

☐ Sim

☐ Não – Qual tecnologia pode ser utilizada? _____

- **As imagens de satélite e os cadastros municipais foram consultados para validação das áreas?**

☐ Sim

☐ Não – Que informações ainda são necessárias? _____

- **Os relatórios de ocupação anteriores foram revisados e integrados ao diagnóstico atual?**

☐ Sim

☐ Não – Qual é o status da integração dos dados? _____

2. Levantamento Socioeconômico e Urbanístico

- **As entrevistas com os moradores foram realizadas para coletar informações sobre composição familiar, renda e tempo de ocupação?**

☐ Sim

☐ Não – Quantas entrevistas ainda precisam ser feitas? _____

- **Foi avaliada a infraestrutura urbana da área (acessibilidade, saneamento básico, eletricidade, transporte)?**

☐ Sim

☐ Não – Quais aspectos da infraestrutura precisam de mais informações? _____

- **Os dados socioeconômicos foram documentados de forma organizada e detalhada?**

☐ Sim

☐ Não – Que dados ainda precisam ser registrados? _____

- **Foi feita a avaliação das condições urbanísticas da área, incluindo riscos ambientais e urbanização?**

☐ Sim

☐ Não – Que áreas requerem uma avaliação mais detalhada? _____

3. Identificação de Conflitos Potenciais e Stakeholders

- **Os conflitos potenciais com proprietários formais, comunidades vizinhas e órgãos públicos foram identificados?**

☐ Sim

☐ Não – Quais conflitos ainda precisam ser mapeados? _____

- **Os stakeholders relevantes, como ONGs, associações de moradores e lideranças comunitárias, foram identificados?**

☐ Sim

☐ Não – Quem mais deve ser incluído? _____

- **Foi realizada uma análise do impacto dos stakeholders no processo de regularização?**

☐ Sim

☐ Não – Que informações adicionais são necessárias? _____

4. Documentação das Informações Coletadas

- **Todos os dados coletados foram organizados em relatórios detalhados?**

☐ Sim

☐ Não – Quais relatórios ainda precisam ser finalizados? _____

- **As informações foram registradas em formato acessível para consulta futura e para orientar as próximas etapas?**

☐ Sim

☐ Não – Que ajustes são necessários na documentação? _____

- **Os mapas e gráficos foram incluídos para ilustrar as áreas mapeadas e as condições urbanísticas?**

☐ Sim

☐ Não – O que falta incluir nos relatórios visuais? _____

- **As conclusões do diagnóstico foram apresentadas de forma clara e objetiva, apontando as áreas de atenção e as oportunidades?**

☐ Sim

☐ Não – Que pontos precisam ser melhor detalhados? _____

5. Conclusão do Diagnóstico Inicial

- **Todos os dados coletados foram revisados e validados pela equipe técnica?**

☐ Sim

☐ Não – Quais dados precisam de validação adicional? _____

- **O diagnóstico fornece uma base sólida para o planejamento da regularização?**

☐ Sim

☐ Não – Que informações adicionais são necessárias para completar o diagnóstico? _____

4.1.2 Modelo de Relatório de Diagnóstico Inicial para Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S)

Este modelo de relatório é um guia para organizar e documentar as informações coletadas durante a fase de diagnóstico inicial da regularização fundiária urbana social. Ele deve ser adaptado conforme as características específicas da área em estudo e as particularidades encontradas no campo. O objetivo é garantir que todos os dados relevantes estejam registrados de maneira clara e estruturada, servindo como base para as etapas seguintes do processo de regularização.

Esse modelo serve como um guia orientativo e deve ser adaptado conforme a realidade de cada projeto de regularização fundiária. A estrutura permite que os dados coletados sejam organizados de forma eficiente, facilitando o entendimento e a utilização dos resultados para as fases subsequentes da REURB-S.

RELATÓRIO DE DIAGNÓSTICO INICIAL

1. Identificação do Projeto

- **Nome do Projeto:** Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) na [nome da área/município].
- **Responsável pelo Diagnóstico:** [Nome da equipe/empresa responsável].
- **Data do Diagnóstico:** [Data de início e término do levantamento].
- **Equipe Técnica:** [Listar os membros da equipe, suas funções e contatos].

2. Objetivos do Diagnóstico

- **Objetivo Geral:** Identificar as áreas a serem regularizadas, compreender o contexto social e urbanístico e mapear os principais desafios e oportunidades.
- **Objetivos Específicos:**
 - Levantar dados sobre a ocupação das áreas e as características dos moradores.
 - Avaliar as condições de infraestrutura urbana e os serviços disponíveis.

- Identificar potenciais conflitos e stakeholders relevantes.
- Documentar todas as informações para orientar as etapas seguintes da regularização.

3. Metodologia Utilizada

- **Técnicas de Coleta de Dados:** Descrição das técnicas utilizadas (entrevistas, pesquisa de campo, georreferenciamento, análise de registros).
- **Fontes de Informação:** Listar as fontes de dados utilizadas, como cadastros municipais, imagens de satélite, documentos históricos, etc.
- **Ferramentas de Georreferenciamento:** Detalhar as ferramentas tecnológicas usadas para mapeamento das áreas (por exemplo, drones, softwares GIS).

4. Mapeamento das Áreas Irregulares

- **Descrição das Áreas Identificadas:**
 - Localização geográfica das áreas ocupadas irregularmente.
 - Extensão das áreas em hectares ou metros quadrados.
 - Características físicas e ambientais das áreas (topografia, vegetação, áreas de risco).
- **Mapas e Imagens:**
 - Incluir mapas detalhados das áreas identificadas, com marcações relevantes.
 - Fotografias ou imagens de satélite que ilustrem a situação atual das áreas.

5. Levantamento Socioeconômico e Urbanístico

- **Composição dos Moradores:**
 - Número de famílias e indivíduos residentes.
 - Perfil socioeconômico (renda média, ocupações principais, tempo de ocupação).
 - Principais necessidades relatadas pelos moradores (saúde, educação, segurança, etc.).
- **Infraestrutura Urbana:**
 - Avaliação das condições de infraestrutura básica (saneamento, abastecimento de água, energia elétrica).
 - Acessibilidade e transporte público disponível.
 - Serviços públicos presentes na área (escolas, postos de saúde, etc.).

6. Identificação de Conflitos Potenciais e Stakeholders

- **Conflitos Potenciais:**

- Descrição de conflitos identificados entre moradores, proprietários formais, e/ou órgãos públicos.
- Resumo dos pontos de tensão que podem impactar a regularização (ex: disputas de posse, resistência de comunidades).
- **Stakeholders Relevantes:**
 - Identificação de ONGs, associações de moradores, lideranças comunitárias, e outros grupos envolvidos.
 - Papéis e influências desses stakeholders no processo de regularização.

7. Análise SWOT (Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameças)

- **Forças:** Pontos positivos que podem facilitar a regularização (ex: engajamento da comunidade, infraestrutura parcialmente instalada).
- **Fraquezas:** Dificuldades internas que precisam ser superadas (ex: falta de documentos, resistência à regularização).
- **Oportunidades:** Elementos externos que podem ser aproveitados (ex: programas governamentais de apoio, financiamento disponível).
- **Ameças:** Riscos que podem comprometer o processo (ex: pressões políticas, resistência de proprietários formais).

8. Documentação das Informações Coletadas

- **Relatórios Detalhados:**
 - Descrever como as informações foram organizadas e registradas.
 - Incluir gráficos, tabelas, e outros recursos visuais que auxiliem na interpretação dos dados.
- **Arquivo de Dados:**
 - Indicação dos locais de armazenamento dos documentos, mapas e registros digitais (físico ou digital).
 - Lista de anexos com todos os documentos relevantes.

9. Recomendações e Próximos Passos

- **Recomendações:** Sugestões de ações com base nas informações coletadas, visando à continuidade do processo de regularização.
- **Próximos Passos:** Planejamento das próximas etapas, como reuniões com stakeholders, audiências públicas e início das ações de regularização.

10. Conclusão

- Resumo dos principais achados do diagnóstico.
- Importância dos resultados para o processo de regularização.

- Considerações finais sobre a viabilidade e impacto potencial da REURB-S na área estudada.

Assinaturas:

[Nome dos responsáveis pela elaboração do relatório]

4.2. Planejamento da Regularização

Uma vez concluído o diagnóstico, inicia-se o planejamento da regularização, trata-se da etapa que organiza todas as ações necessárias para executar o processo de regularização fundiária urbana social (REURB-S). Este planejamento envolve o desenvolvimento de um plano de ação estruturado, a definição clara das responsabilidades, a alocação de recursos e a criação de um cronograma detalhado. O objetivo principal é garantir que todas as etapas da regularização sejam conduzidas de forma eficiente, minimizando riscos e contingências.

Ao concluir o planejamento da regularização, a equipe terá uma visão clara e estruturada de como o processo será conduzido, quem será responsável por cada tarefa, e como os recursos serão alocados ao longo do tempo. Esse planejamento detalhado é essencial para garantir que a regularização fundiária seja realizada de forma eficaz, minimizando riscos e maximizando os benefícios para a comunidade envolvida

Segue um detalhamento dos **Passos para o Planejamento:**

1. Elaboração do Plano de Regularização: O primeiro passo do planejamento envolve a elaboração de um plano de regularização detalhado. Este plano deve começar com a definição clara dos objetivos do projeto, que servirão como guia para todas as atividades subsequentes. É importante que os objetivos sejam específicos, mensuráveis, alcançáveis, relevantes e temporais (SMART), o que garantirá uma direção clara para a equipe envolvida.

No plano, deve-se descrever cada etapa da regularização, desde o diagnóstico até a titulação dos imóveis. Para cada etapa, liste as atividades específicas que serão realizadas, os prazos esperados para sua conclusão e os resultados esperados. Por exemplo, na etapa de levantamento de dados, as atividades podem incluir entrevistas com moradores e mapeamento geográfico, com prazos estabelecidos para cada tarefa.

Além disso, o plano deve incluir estratégias para mitigar riscos e lidar com contingências. Isso envolve prever possíveis obstáculos ou imprevistos, como conflitos de interesse ou atrasos em processos burocráticos, e planejar como a equipe lidará com essas situações. Por exemplo, caso ocorra resistência da comunidade, o plano pode incluir a realização de audiências adicionais ou campanhas de conscientização para envolver mais efetivamente os moradores.

2. Definição de Responsabilidades e Parcerias: A seguir, é crucial definir as responsabilidades de cada membro da equipe e estabelecer parcerias estratégicas. A regularização fundiária é um processo complexo que requer a colaboração de uma equipe técnica multidisciplinar. Esta equipe deve ser composta por advogados, urbanistas, assistentes sociais e técnicos de cadastro, cada um com responsabilidades claramente definidas. Por exemplo, o advogado pode ser responsável pela análise jurídica dos imóveis, enquanto o urbanista cuida da adequação dos projetos urbanísticos.

Além da equipe interna, é importante identificar e formalizar parcerias com outros órgãos públicos, ONGs, empresas privadas e universidades que possam apoiar o processo. Essas parcerias podem fornecer recursos adicionais, expertise técnica ou apoio institucional. Formalize essas parcerias por meio de acordos ou convênios que detalhem as contribuições e responsabilidades de cada parte envolvida.

3. Estruturação do Cronograma de Ações: Com o plano e as responsabilidades definidas, o próximo passo é estruturar um cronograma detalhado de ações. Este cronograma deve cobrir todas as atividades previstas no plano de regularização, desde o diagnóstico até a emissão dos títulos de propriedade.

Cada atividade deve ser programada de acordo com o prazo estabelecido, e o cronograma deve ser suficientemente detalhado para permitir o monitoramento eficaz do progresso. Inclua marcos importantes, como a conclusão do levantamento de dados, a realização de audiências públicas, e a entrega dos primeiros títulos de propriedade.

O cronograma deve ser flexível o suficiente para acomodar ajustes, mas também firme o suficiente para garantir que o projeto seja concluído dentro do prazo estabelecido.

4. Orçamento e Alocação de Recursos: Finalmente, a etapa de planejamento deve incluir a estimativa dos custos e a alocação de recursos necessários para a execução do projeto. O orçamento deve cobrir todas as despesas previstas, incluindo mão de obra, equipamentos, materiais, e outras despesas operacionais. Por exemplo, se o processo incluir a instalação de infraestrutura básica, como saneamento ou energia elétrica, esses custos devem ser claramente estimados e incluídos no orçamento.

Além disso, identifique as fontes de financiamento disponíveis, que podem incluir recursos municipais, estaduais, federais, ou parcerias privadas. Se necessário, desenvolva estratégias para a captação de recursos adicionais, como a solicitação de subsídios ou o estabelecimento de parcerias com instituições financeiras ou organizações internacionais. A alocação de recursos deve ser planejada de forma a garantir que cada etapa do projeto tenha os recursos necessários no momento certo, evitando atrasos e interrupções no processo de regularização.

4.2.1 Modelo Padrão de Planejamento da Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S)

Este modelo de planejamento serve como guia estruturado para a elaboração do plano de ação da regularização fundiária. Ele deve ser adaptado conforme as especificidades do projeto, as características das áreas a serem regularizadas e os recursos disponíveis. O modelo orienta a definição de objetivos, responsabilidades, cronograma, e orçamento para garantir uma execução eficiente do processo.

Este modelo de planejamento deve ser utilizado como base, com as informações ajustadas de acordo com as particularidades do projeto de regularização em questão. Adaptar o modelo para refletir as realidades locais e as necessidades específicas garantirá um planejamento bem estruturado e alinhado com os objetivos do REURB-S.

PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDÁRIA URBANA SOCIAL (REURB-S)

1. Identificação do Projeto

- **Nome do Projeto:** [Inserir o nome do projeto de regularização]
- **Localização da Área:** [Inserir a localização específica das áreas a serem regularizadas]
- **Data de Início e Término Previstas:** [Inserir as datas de início e término do projeto]
- **Responsável pelo Projeto:** [Nome do gestor do projeto ou entidade responsável]
- **Equipe Técnica Envolvida:** [Listar membros da equipe, suas funções e contatos]

2. Objetivos do Projeto

- **Objetivo Geral:** [Definir o objetivo geral do projeto de regularização, ex: "Formalizar a posse dos imóveis e integrar a área ocupada ao tecido urbano formal."]
- **Objetivos Específicos:**

- [Objetivo específico 1, ex: “Levantamento completo das áreas a serem regularizadas e dos ocupantes.”]
- [Objetivo específico 2, ex: “Elaboração de planos urbanísticos para adequação das áreas.”]
- [Objetivo específico 3, ex: “Emitir títulos de propriedade para os ocupantes conforme a legislação vigente.”]

3. Atividades e Etapas do Projeto

Etapa	Descrição das Atividades	Responsável	Prazo	Resultados Esperados
Diagnóstico Inicial	Coleta de dados, mapeamento das áreas, e levantamento socioeconômico dos moradores.	[Nome do responsável]	[Data de início a término]	Relatório de diagnóstico detalhado das áreas e ocupantes.
Planejamento Urbanístico	Elaboração de propostas de adequação das áreas para atender às exigências legais e urbanísticas.	[Nome do responsável]	[Data de início a término]	Planos urbanísticos prontos para aprovação.
Audiências Públicas	Realização de audiências com a comunidade para discussão e aprovação dos planos de regularização.	[Nome do responsável]	[Data de início a término]	Ata das audiências e feedbacks da comunidade.
Execução de Infraestrutura	Implementação de melhorias necessárias em saneamento, acessibilidade e	[Nome do responsável]	[Data de início a término]	Infraestrutura básica instalada conforme o planejamento.

	segurança das áreas regularizadas.			
Titulação dos Imóveis	Emissão dos títulos de propriedade e registro nos cartórios competentes.	[Nome do responsável]	[Data de início a término]	Títulos de propriedade emitidos e registrados.
Monitoramento e Avaliação	Avaliação dos resultados alcançados e impactos sociais e econômicos da regularização.	[Nome do responsável]	[Data de início a término]	Relatório de impacto da regularização fundiária.

4. Definição de Responsabilidades

- **Equipe Técnica Multidisciplinar:** [Descreva a composição da equipe, com seus papéis e responsabilidades detalhados.]
 - **Advogados:** Responsáveis pela análise jurídica dos imóveis e emissão dos títulos.
 - **Urbanistas:** Responsáveis pelo planejamento das adequações urbanísticas.
 - **Assistentes Sociais:** Responsáveis pela interação com a comunidade e coleta de dados socioeconômicos.
 - **Técnicos de Cadastro:** Responsáveis pelo mapeamento das áreas e registro dos imóveis.
- **Parcerias Estratégicas:**
 - **Órgãos Públicos:** [Especificar o papel e contribuição de cada órgão público envolvido.]
 - **ONGs:** [Definir as funções das ONGs parceiras, como suporte na mobilização comunitária.]
 - **Empresas Privadas:** [Descrever a participação de empresas privadas, se aplicável.]
 - **Universidades:** [Listar as contribuições acadêmicas, como apoio técnico e capacitação.]

5. Estruturação do Cronograma de Ações

- **Cronograma Geral:** [Insira um cronograma que especifique as datas de cada etapa e atividade, com prazos claros e possíveis marcos importantes.]

Mês	Atividade/Etapa	Responsável	Data de Conclusão Prevista
Mês 1	Diagnóstico Inicial	[Nome do responsável]	[Data]
Mês 2-3	Planejamento Urbanístico	[Nome do responsável]	[Data]
Mês 4	Audiências Públicas	[Nome do responsável]	[Data]
Mês 5-6	Execução de Infraestrutura	[Nome do responsável]	[Data]
Mês 7	Titulação dos Imóveis	[Nome do responsável]	[Data]
Mês 8	Monitoramento e Avaliação	[Nome do responsável]	[Data]

6. Orçamento e Alocação de Recursos

- **Estimativa de Custos:**
 - **Mão de Obra:** [Inserir valores estimados para equipe técnica, horas de trabalho, e consultorias externas.]
 - **Equipamentos e Materiais:** [Descrever custos relacionados a equipamentos, softwares, e materiais de escritório.]
 - **Infraestrutura:** [Incluir os custos estimados para implementação de melhorias nas áreas.]
 - **Despesas Operacionais:** [Listar outras despesas, como transporte, logística e comunicação.]
- **Fontes de Financiamento:**
 - **Recursos Públicos:** [Descrever as verbas públicas municipais, estaduais, ou federais que serão utilizadas.]
 - **Parcerias Privadas:** [Identificar aportes financeiros de empresas privadas ou outras organizações.]
 - **Subsídios e Empréstimos:** [Especificar quaisquer empréstimos ou subsídios captados para financiar o projeto.]

7. Gestão de Riscos e Contingências

- **Identificação de Riscos Potenciais:**
 - **Risco 1:** [Descrever um risco, ex: “Resistência da comunidade às mudanças.”]
 - **Risco 2:** [Outro risco, ex: “Atrasos na liberação de recursos financeiros.”]
- **Planos de Contingência:**
 - **Medida 1:** [Ex: “Realização de campanhas informativas para engajamento comunitário.”]
 - **Medida 2:** [Ex: “Negociações com fornecedores para ajuste de prazos em caso de atrasos.”]

Assinaturas:

[Nome do responsável pelo planejamento]

[Nome do gestor do projeto]

4.3. Execução das Etapas de Regularização

A execução das etapas de regularização visa colocar em prática o plano previamente elaborado, garantindo que todas as ações necessárias para a formalização da propriedade sejam efetivamente implementadas. O foco principal é integrar os moradores ao mercado formal, assegurando a titulação dos imóveis e a conformidade com as normas ambientais e urbanísticas. Essa fase envolve a comunicação com os ocupantes, a realização de audiências públicas, a readequação das áreas e a emissão dos títulos de propriedade.

Segue detalhamento dos **Passos para a Execução:**

1. Notificação dos Ocupantes e Proprietários: A primeira etapa na execução do plano de regularização é a comunicação com os ocupantes e proprietários das áreas. É essencial informar os moradores sobre o início do processo de regularização, explicando seus direitos, deveres e o impacto do projeto em suas vidas. As notificações devem ser claras, detalhadas e acessíveis, garantindo que todos os envolvidos compreendam os procedimentos e os benefícios da regularização.

As notificações formais devem ser realizadas conforme exigido pela legislação, e devem incluir a possibilidade de contestação pelos ocupantes ou proprietários formais. Isso é importante para garantir a transparência do processo e respeitar o direito de defesa dos envolvidos. O uso de diferentes canais de comunicação, como cartas, visitas domiciliares,

e publicações em meios de comunicação locais, pode aumentar o alcance e a eficácia das notificações.

Além das notificações individuais, é recomendável a realização de reuniões informativas em pontos estratégicos da comunidade para esclarecer dúvidas e fornecer mais detalhes sobre cada etapa do processo.

2. Realização de Audiências Públicas e Participação Social: As audiências públicas são fundamentais para garantir a participação ativa da comunidade nas decisões que afetam diretamente suas vidas. Organizar essas audiências permite que os moradores discutam o plano de regularização, expressem suas preocupações, e ofereçam sugestões de melhoria.

Durante as audiências, apresente o plano de regularização de forma clara e acessível, utilizando recursos visuais como mapas, gráficos e slides para ilustrar as mudanças previstas. É importante documentar todas as contribuições dos moradores e incorporar feedback relevante no plano, sempre que possível. A participação social é uma forma de fortalecer a legitimidade do processo e de assegurar que as ações propostas estejam alinhadas com as necessidades e expectativas da comunidade.

Além das audiências, considere a implementação de canais contínuos de comunicação com a comunidade, como grupos de WhatsApp, newsletters, ou pontos de atendimento presenciais para manter os moradores atualizados sobre o progresso da regularização.

3. Regularização Ambiental e Urbanística: A regularização ambiental e urbanística é uma etapa crucial para garantir que as áreas regularizadas cumpram com as exigências legais e proporcionem um ambiente seguro e habitável para os moradores. Essa etapa envolve a adequação das áreas às normas ambientais vigentes, o que pode incluir medidas de compensação ou mitigação para resolver problemas como áreas de risco, preservação de vegetação ou gestão de resíduos.

Além dos aspectos ambientais, é necessário realizar uma readequação urbanística das áreas, alinhando vias, melhorando a infraestrutura básica, como água, esgoto e eletricidade, e qualificando o espaço público com áreas de lazer, calçadas acessíveis e iluminação pública. Essas melhorias são essenciais para integrar as áreas regularizadas ao tecido urbano formal e garantir a qualidade de vida dos moradores.

Para cada intervenção urbanística e ambiental, deve-se realizar um planejamento detalhado, definindo os prazos, responsáveis, e as técnicas a serem utilizadas. Essas ações devem ser coordenadas com os órgãos públicos responsáveis e, quando necessário, com empresas contratadas para a execução das obras.

4. Processos de Titulação e Registro de Imóveis: A fase de titulação é o momento de formalizar a posse dos imóveis e garantir aos ocupantes a segurança jurídica da propriedade. Esse processo envolve a concessão de títulos de propriedade aos moradores, de acordo com os critérios estabelecidos pela REURB-S. É importante que a equipe jurídica responsável pela regularização garanta que todos os documentos estejam corretos e completos antes de proceder à titulação.

Após a concessão dos títulos, é necessário registrar os imóveis regularizados no Cartório de Registro de Imóveis. O registro oficializa a posse e transfere a propriedade para o nome dos ocupantes, assegurando-lhes direitos plenos sobre o imóvel. Esse passo é fundamental para evitar futuras disputas legais e para permitir que os moradores tenham acesso a benefícios, como crédito habitacional e outros serviços financeiros.

Durante essa etapa, a equipe deve oferecer suporte aos moradores, auxiliando-os na preparação da documentação necessária e orientando sobre os procedimentos para o registro. Isso ajuda a evitar erros que possam atrasar a conclusão do processo.

5. Conclusão da Execução das Etapas de Regularização: A execução eficaz das etapas de regularização fundiária integra os moradores ao mercado formal, melhora a infraestrutura urbana e ambiental, e proporciona segurança jurídica aos ocupantes. Esse processo deve ser conduzido de forma participativa, transparente e coordenada, garantindo que todas as ações sejam alinhadas com os objetivos do plano de regularização.

Ao concluir essa fase, é importante realizar um acompanhamento contínuo para avaliar o impacto das ações implementadas e ajustar o processo conforme necessário, promovendo uma regularização sustentável e benéfica para toda a comunidade envolvida.

4.3.1 Checklist para a Fase 3.3. Execução das Etapas de Regularização

Este checklist é uma ferramenta prática para guiar a execução das etapas de regularização fundiária urbana social (REURB-S). Ele deve ser preenchido à medida que cada etapa é concluída, garantindo que todos os procedimentos sejam seguidos corretamente. Use as perguntas abaixo para verificar o progresso de cada fase e identificar pendências.

Preencha este checklist conforme cada etapa seja avançada, e utilize-o para identificar ações pendentes e manter o processo de regularização fundiária bem estruturado e alinhado com os objetivos do projeto.

1. Notificação dos Ocupantes e Proprietários

- **As notificações aos ocupantes e proprietários foram preparadas e incluem todas as informações sobre o processo, direitos e deveres?**
☐ Sim
☐ Não – Especifique as pendências: _____
- **As notificações foram entregues de forma adequada (carta, visita, publicação oficial)?**
☐ Sim
☐ Não – Como será feita a entrega? _____
- **Foi confirmado o recebimento das notificações pelos ocupantes e proprietários?**
☐ Sim
☐ Não – Quais medidas serão tomadas para confirmar? _____
- **As notificações foram devidamente registradas e documentadas para consultas futuras?**
☐ Sim
☐ Não – O que falta para completar o registro? _____

2. Realização de Audiências Públicas e Participação Social

- **As audiências públicas foram planejadas com datas, horários e locais acessíveis?**
☐ Sim
☐ Não – O que precisa ser ajustado? _____
- **A divulgação das audiências públicas foi realizada de forma abrangente e acessível para a comunidade?**
☐ Sim
☐ Não – Quais canais adicionais podem ser usados? _____
- **As audiências públicas foram conduzidas com a devida documentação do feedback dos moradores?**
☐ Sim
☐ Não – Quais pontos ainda precisam ser documentados? _____
- **As sugestões dos moradores foram analisadas e incorporadas ao plano de regularização quando aplicável?**

☐ Sim

☐ Não – Que ajustes ainda precisam ser feitos? _____

3. Regularização Ambiental e Urbanística

- **A avaliação ambiental das áreas foi realizada e as medidas de compensação ou mitigação foram planejadas?**

☐ Sim

☐ Não – Quais medidas ainda precisam ser definidas? _____

- **O plano de readequação urbanística foi desenvolvido e validado com os órgãos competentes?**

☐ Sim

☐ Não – O que falta para a validação? _____

- **As obras de infraestrutura e urbanização foram executadas conforme o cronograma?**

☐ Sim

☐ Não – Quais obras estão pendentes? _____

- **Foi realizado o monitoramento dos impactos ambientais das ações executadas?**

☐ Sim

☐ Não – Que ações de monitoramento são necessárias? _____

4. Processos de Titulação e Registro de Imóveis

- **Todos os documentos necessários para a concessão dos títulos de propriedade foram coletados e verificados?**

☐ Sim

☐ Não – Quais documentos estão faltando? _____

- **Os títulos de propriedade foram entregues aos ocupantes com orientações claras sobre seus direitos?**

☐ Sim

☐ Não – Que informações adicionais devem ser fornecidas? _____

- **Os imóveis regularizados foram registrados no Cartório de Registro de Imóveis?**

☐ Sim

☐ Não – Qual é o status atual do registro? _____

- **A equipe ofereceu suporte adequado aos moradores para o registro dos imóveis?**

☐ Sim

☐ Não – Que suporte adicional é necessário? _____

5. Monitoramento e Avaliação Pós-Execução

- **Os resultados da regularização foram avaliados em termos de impacto social, econômico e ambiental?**

☐ Sim

☐ Não – Que avaliações ainda precisam ser feitas? _____

- **Foram identificados ajustes ou correções necessários após a execução das etapas?**

☐ Sim

☐ Não – O que precisa ser ajustado? _____

- **Há um canal de comunicação aberto com a comunidade para feedback contínuo?**

☐ Sim

☐ Não – Como melhorar o engajamento com a comunidade? _____

4.3.2 Exemplos de Notificações e Documentos Formais para Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S)

Os modelos a seguir oferecem um padrão para a comunicação formal com os ocupantes, proprietários e demais envolvidos no processo de regularização fundiária urbana social. Eles devem ser adaptados conforme as necessidades específicas do projeto, respeitando a legislação vigente e as características da comunidade atendida.

Esses modelos devem ser adaptados conforme a necessidade e o contexto específico do projeto de regularização. A comunicação clara e formal é fundamental para o sucesso do processo de regularização fundiária e para garantir o direito de participação dos ocupantes e proprietários envolvidos.

Modelo 1: Notificação de Início do Processo de Regularização

[Nome da Instituição/Órgão Responsável]

[Endereço Completo]

[Telefone / E-mail de Contato]

Assunto: Notificação de Início do Processo de Regularização Fundiária

Prezado(a) [Nome do Ocupante/Proprietário],

Informamos que, de acordo com a Lei 13.465/2017, o processo de Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) na área de [nome da área/bairro/comunidade] foi iniciado. Esse processo tem como objetivo formalizar a posse dos imóveis e integrar a área ocupada ao tecido urbano formal, garantindo a segurança jurídica dos moradores.

Direitos e Deveres dos Ocupantes:

- Todos os ocupantes têm o direito de participar ativamente das audiências públicas e demais etapas do processo.
- Os ocupantes deverão colaborar com a equipe responsável fornecendo as informações necessárias e atualizando seus dados cadastrais.
- Em caso de contestação, é garantido o direito de apresentar defesa conforme o prazo estipulado pela legislação vigente.

Próximas Etapas:

- Levantamento de dados socioeconômicos.
- Realização de audiências públicas para apresentação e discussão do plano de regularização.
- Execução de obras de infraestrutura, se aplicável.
- Concessão dos títulos de propriedade.

Para mais informações, dúvidas ou esclarecimentos, entre em contato com [nome do responsável] através do telefone [número de telefone] ou e-mail [endereço de e-mail].

Atenciosamente,

[Nome do Responsável]

[Cargo]

[Assinatura]

Modelo 2: Convocação para Audiência Pública

[Nome da Instituição/Órgão Responsável]

[Endereço Completo]

[Telefone / E-mail de Contato]

Assunto: Convocação para Audiência Pública sobre a Regularização Fundiária

Prezado(a) [Nome do Ocupante/Proprietário],

Convidamos Vossa Senhoria a participar da Audiência Pública referente ao processo de Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) na área de [nome da área/bairro/comunidade], que ocorrerá no dia [data], às [horário], no [local da audiência].

Objetivos da Audiência:

- Apresentar o plano de regularização proposto.
- Discutir os impactos e benefícios da regularização para os moradores.
- Coletar sugestões e feedbacks da comunidade.

Sua presença é fundamental para garantir que as decisões tomadas reflitam as necessidades e interesses da comunidade. Caso não possa comparecer, favor enviar suas contribuições por escrito até o dia [data limite].

Atenciosamente,

[Nome do Responsável]

[Cargo]

[Assinatura]

Modelo 3: Notificação de Concessão de Título de Propriedade

[Nome da Instituição/Órgão Responsável]

[Endereço Completo]

[Telefone / E-mail de Contato]

Assunto: Notificação de Concessão de Título de Propriedade

Prezado(a) [Nome do Ocupante],

Temos a satisfação de informar que, em conformidade com o processo de Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) realizado na área de [nome da área/bairro/comunidade], foi concedido o título de propriedade referente ao imóvel localizado na [endereço do imóvel].

Orientações:

- O título de propriedade garante a segurança jurídica do seu imóvel e permite o registro oficial no Cartório de Registro de Imóveis.
- Para realizar o registro, compareça ao Cartório de Registro de Imóveis com o título de propriedade e documentos pessoais. A equipe de regularização estará disponível para orientá-lo(a) durante o processo.

Caso tenha dúvidas sobre o título ou o processo de registro, entre em contato com [nome do responsável] através do telefone [número de telefone] ou e-mail [endereço de e-mail].

Atenciosamente,

[Nome do Responsável]

[Cargo]

[Assinatura]

Modelo 4: Notificação de Possibilidade de Contestação

[Nome da Instituição/Órgão Responsável]

[Endereço Completo]

[Telefone / E-mail de Contato]

Assunto: Notificação de Possibilidade de Contestação no Processo de Regularização

Prezado(a) [Nome do Ocupante/Proprietário],

De acordo com o andamento do processo de Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) na área de [nome da área/bairro/comunidade], comunicamos que Vossa Senhoria tem o direito de contestar as informações e decisões relativas ao seu imóvel.

Direito de Contestação:

- As contestações podem ser feitas até o dia [data limite], mediante apresentação de justificativa por escrito e documentação comprobatória.
- As contestações serão analisadas pela equipe técnica e jurídica responsável, que providenciará uma resposta formal no prazo de [prazo de resposta].

Para registrar sua contestação, entre em contato com [nome do responsável] através do telefone [número de telefone] ou compareça ao [local de atendimento].

Atenciosamente,

[Nome do Responsável]

[Cargo]

[Assinatura]

4.4. Acompanhamento e Monitoramento

O acompanhamento e monitoramento da regularização fundiária urbana social (REURB-S) são essenciais para assegurar que o processo alcance seus objetivos e beneficie de forma efetiva os moradores das áreas regularizadas. Essa fase visa avaliar os impactos gerados pela regularização, identificar falhas e promover melhorias contínuas, além de manter os cadastros atualizados para apoiar políticas públicas futuras.

Segue um detalhamento dos **Passos para o Acompanhamento**:

1. Avaliação dos Impactos Sociais e Econômicos: O primeiro passo no acompanhamento é avaliar os impactos sociais e econômicos da regularização. Esta avaliação deve considerar tanto os benefícios diretos, como a formalização da posse, quanto os impactos indiretos, como a melhoria na qualidade de vida dos moradores. Para isso, é importante realizar uma análise detalhada dos benefícios gerados pela regularização, tais como o aumento do acesso a serviços públicos, a possibilidade de obter crédito, e a valorização dos imóveis regularizados.

Coletar feedback diretamente dos moradores é fundamental para entender o impacto das mudanças do ponto de vista de quem foi diretamente afetado. Isso pode ser feito por meio de entrevistas, questionários ou grupos focais, que permitam captar a percepção dos beneficiários sobre as melhorias alcançadas e os desafios ainda presentes. Essa coleta de

feedback não apenas avalia os resultados, mas também identifica áreas onde a intervenção pode ser aprimorada.

2. Ajustes e Correções no Processo: A execução da regularização pode revelar falhas e áreas de melhoria que precisam ser abordadas para otimizar o processo. Durante o acompanhamento, é essencial identificar pontos específicos que não estejam funcionando conforme planejado, como atrasos na emissão de títulos, problemas de comunicação com a comunidade, ou desafios na readequação ambiental.

Com base nas avaliações realizadas e no feedback dos moradores, ajustes devem ser aplicados para corrigir essas falhas. Isso pode incluir desde a reformulação de procedimentos internos até a melhoria das estratégias de comunicação com os ocupantes e proprietários. A aplicação de ajustes de forma ágil e proativa ajuda a garantir que o processo de regularização permaneça alinhado com seus objetivos e atenda de maneira eficiente às necessidades da comunidade.

É importante documentar todas as correções feitas e analisar o impacto dessas mudanças para garantir que os ajustes gerem os resultados esperados. Essa prática de correção contínua é crucial para o sucesso da regularização e para o cumprimento das metas estabelecidas.

3. Manutenção do Cadastro Atualizado: Manter um cadastro atualizado das áreas regularizadas é um passo fundamental para o acompanhamento a longo prazo. Os registros municipais devem ser continuamente atualizados para refletir as mudanças na ocupação e no uso do solo, bem como eventuais novas titulações ou alterações nas condições urbanísticas e ambientais.

A atualização constante do cadastro facilita a gestão das áreas regularizadas e apoia a formulação de futuras políticas públicas, permitindo que o poder público tenha um controle preciso sobre as propriedades regularizadas e as condições em que

4.4.1. Desafios e Soluções Práticas na Implementação da REURB-S

A execução da Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) enfrenta uma série de desafios que podem comprometer sua eficácia e impactar negativamente os resultados esperados. A seguir, são apresentados os principais obstáculos encontrados durante o processo de implementação da REURB-S e as soluções práticas propostas, baseadas na análise econômica do direito e na experiência de gestão pública.

Os Principais Obstáculos Encontrados são:

1. **Burocracia Excessiva:** Os procedimentos burocráticos complexos e as exigências administrativas podem atrasar significativamente o processo de regularização. A necessidade de lidar com múltiplas etapas, aprovações e documentação excessiva torna o processo mais demorado e desmotivador tanto para os gestores públicos quanto para os moradores envolvidos.
2. **Falta de Recursos Financeiros:** A escassez de recursos financeiros é um dos maiores desafios enfrentados pelos municípios ao implementar a REURB-S. A falta de financiamento adequado limita a capacidade de executar todas as etapas da regularização, desde o levantamento de dados até a execução de obras de infraestrutura necessárias para integrar as áreas regularizadas ao tecido urbano formal.
3. **Resistência Comunitária:** A resistência dos moradores é um obstáculo comum, muitas vezes motivado pela falta de informação ou desconfiança em relação ao processo de regularização. Quando a comunidade não se sente envolvida ou compreende de forma equivocada as mudanças propostas, podem surgir barreiras que dificultam a adesão e a colaboração dos ocupantes.

As Soluções Práticas com Base na Análise Econômica do Direito são:

1. **Simplificação de Procedimentos:** Para combater a burocracia excessiva, é essencial revisar e simplificar os procedimentos administrativos da regularização fundiária. Isso inclui a redução do número de documentos exigidos, a automatização de processos com o uso de tecnologias digitais, e a criação de fluxos de trabalho mais eficientes que permitam a agilização das etapas do processo. A simplificação não apenas acelera a regularização, mas também reduz os custos de transação, tornando o processo mais acessível para todos os envolvidos.
2. **Captação de Recursos Adicionais:** A busca por fontes alternativas de financiamento é crucial para superar a limitação de recursos públicos. Municípios podem explorar financiamentos internacionais, estabelecer parcerias com empresas privadas e ONGs, e participar de programas de subsídios e fundos voltados para o desenvolvimento urbano e social. A diversificação das fontes de recursos pode viabilizar melhorias na infraestrutura e garantir a continuidade do processo de regularização, mesmo em cenários de restrições orçamentárias.
3. **Engajamento Comunitário:** Para reduzir a resistência da comunidade, é fundamental promover o engajamento dos moradores desde o início do processo.

Campanhas de conscientização que expliquem os benefícios da regularização, como o acesso à propriedade legal e à infraestrutura urbana, ajudam a construir confiança e a garantir a participação ativa dos ocupantes. Estabelecer canais de comunicação direta, como reuniões periódicas, grupos de mensagens e atendimentos presenciais, facilita o diálogo e a resolução de dúvidas e preocupações dos moradores.

Além se sugere a implementação de Políticas Públicas Complementares, precisamente:

1. **Incentivos Fiscais:** Propor incentivos fiscais é uma estratégia eficaz para encorajar a adesão dos moradores ao processo de regularização. Reduções em taxas de registro de imóveis, descontos em impostos sobre propriedades regularizadas e facilidades para o pagamento de dívidas tributárias são exemplos de políticas que podem estimular os ocupantes a formalizarem suas posses.
2. **Desenvolvimento de Programas Educacionais:** A criação de programas de educação cívica voltados para os direitos e deveres dos proprietários é uma medida importante para fortalecer o entendimento da comunidade sobre a importância da regularização. Esses programas podem incluir palestras, oficinas e materiais educativos que abordem temas como o valor da segurança jurídica, o impacto positivo da formalização para o desenvolvimento urbano e os benefícios sociais e econômicos associados à propriedade regularizada.

Essas soluções práticas e sugestões de políticas públicas complementares visam tornar o processo de regularização fundiária mais eficiente, inclusivo e alinhado com as necessidades da comunidade. Ao enfrentar os desafios identificados com estratégias bem planejadas, é possível promover uma regularização fundiária mais eficaz e sustentável, que contribua para a melhoria da qualidade de vida dos moradores e para o desenvolvimento urbano ordenado.

5 CONCLUSÃO

O manual técnico para a Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) desenvolvido neste estudo representa um esforço significativo para consolidar as melhores práticas de regularização fundiária com base em fundamentos teóricos, legais e econômicos. Ao longo do processo de elaboração, foram identificados e abordados os principais desafios enfrentados por gestores públicos, advogados, urbanistas e demais

profissionais envolvidos na regularização de áreas urbanas ocupadas irregularmente. Este guia oferece uma abordagem prática e didática, proporcionando aos profissionais ferramentas concretas para executar as etapas de regularização de maneira mais eficiente e juridicamente embasada.

O manual conseguiu sintetizar, de forma acessível, os elementos centrais da Lei 13.465/2017 e as implicações práticas para a REURB-S, integrando aspectos jurídicos com a análise econômica do direito. Um dos principais resultados foi a criação de modelos padronizados para diagnósticos, planos de regularização e execução das etapas de titulação, que facilitam a aplicação da lei nos contextos municipais. Os checklists e exemplos de notificações oferecem um suporte claro para a condução do processo, auxiliando os profissionais na organização e documentação das informações. Além disso, o guia aborda estratégias para minimizar os custos de transação, como o uso de tecnologias de georreferenciamento e parcerias público-privadas, que são fundamentais para aumentar a eficácia e viabilidade dos projetos de regularização.

A intervenção proposta pelo manual mostrou-se eficaz em cumprir os objetivos delineados inicialmente, ao fornecer uma estrutura prática e bem fundamentada para a execução da REURB-S. O enfoque multidisciplinar adotado, que combina a análise jurídica e econômica com a participação de especialistas do setor, garantiu que o conteúdo fosse relevante e aplicável à realidade dos gestores e técnicos municipais. O manual não apenas esclarece os procedimentos legais da regularização fundiária, mas também oferece soluções práticas para superar os obstáculos comuns, como a burocracia excessiva e a resistência comunitária, demonstrando um alinhamento claro com as necessidades do campo de Direito e Gestão de Conflitos.

Os resultados deste estudo têm implicações significativas tanto para a prática profissional quanto para o desenvolvimento de políticas públicas. O manual técnico pode ser adotado como uma referência essencial para municípios que buscam implementar a REURB-S, contribuindo para a melhoria da gestão fundiária e para a promoção da função social da propriedade. Ao proporcionar segurança jurídica aos ocupantes e integrar áreas irregulares ao mercado formal, o guia também contribui para o desenvolvimento urbano sustentável e para a inclusão social de populações vulneráveis. Do ponto de vista teórico, a aplicação dos princípios da análise econômica do direito demonstra como a redução de custos de transação pode aumentar a eficiência das políticas públicas, reforçando a importância de abordagens interdisciplinares na resolução de conflitos fundiários.

Apesar das contribuições significativas, o estudo apresenta algumas limitações que devem ser reconhecidas. A principal limitação refere-se à variabilidade dos contextos locais, que podem exigir adaptações específicas dos modelos e ferramentas apresentadas no manual. A diversidade de situações encontradas nas diferentes regiões do Brasil, incluindo aspectos socioeconômicos, culturais e ambientais, pode afetar a aplicabilidade universal das diretrizes propostas. Além disso, a dependência de recursos tecnológicos e financeiros para a execução das estratégias de regularização pode representar um desafio para municípios com menor capacidade orçamentária ou infraestrutura limitada.

Para futuras pesquisas, sugere-se a realização de estudos empíricos que avaliem a implementação do manual técnico em diferentes contextos regionais, identificando adaptações necessárias e medindo o impacto das intervenções sugeridas. Estudos comparativos entre municípios que adotaram o guia e aqueles que não o utilizaram podem oferecer insights valiosos sobre a eficácia das recomendações. Além disso, explorar a aplicação de novas tecnologias, como inteligência artificial e sistemas de blockchain, para aprimorar o monitoramento e a transparência dos processos de regularização, pode abrir caminhos inovadores para a área. Por fim, recomenda-se que futuras intervenções também considerem a criação de programas educacionais para capacitar os profissionais envolvidos na REURB-S, aumentando a qualificação técnica e a capacidade de gestão dos projetos de regularização.

Em suma, este manual técnico reafirma a importância de integrar conhecimentos jurídicos, econômicos e sociais para promover a regularização fundiária de maneira eficaz e inclusiva. A REURB-S é mais do que uma política de titulação; é uma estratégia de desenvolvimento urbano e social que busca garantir o direito à moradia e transformar a vida de milhões de brasileiros. Ao oferecer um guia prático e fundamentado, este estudo contribui para a profissionalização da gestão de conflitos fundiários, pavimentando o caminho para cidades mais justas, organizadas e resilientes.

REFERÊNCIAS

ANTONIETTO, Guilherme Galhardo. *A Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S) sob a Ótica da Análise Econômica do Direito*. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade de Araraquara, 2021.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF, Senado, 1988.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF, Senado, 1988.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017.

COASE, R. H. The Nature of the Firm. *Economica*, v. 4, n. 16, p. 386-405, 1937.

COASE, R. H. The Nature of the Firm. *Economica*, v. 4, n. 16, p. 386-405, 1937.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Aglomerados subnormais 2020: dados de urbanização desordenada no Brasil. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

OSTROM, E. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

SOTO, H. de. *O Mistério do Capital: Por que o Capitalismo dá Certo no Ocidente e Fracassa no Resto do Mundo*. Rio de Janeiro: Record, 2000.

SOTO, H. de. *O Mistério do Capital: Por que o Capitalismo dá Certo no Ocidente e Fracassa no Resto do Mundo*. Rio de Janeiro: Record, 2000.

Inovação na Execução Civil Extrajudicial: Manual Prático para Cartórios de Protesto

PRODUTO TÉCNICO 2

INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO CIVIL EXTRAJUDICIAL: MANUAL PRÁTICO PARA CARTÓRIOS DE PROTESTO

João Paulo Martins Magalhães¹

Ricardo Augusto Bonotto Barboza²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): **Material Didático**, trata-se de um guia prático e instrucional voltado para a formação e orientação de profissionais que atuam nos cartórios de protesto. Ele serve como um recurso técnico para facilitar a compreensão e aplicação das normas e procedimentos na execução civil extrajudicial, proporcionando uma ferramenta de consulta e aprendizado no contexto profissional jurídico.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: *desenvolver um manual prático para cartórios de protesto, focando na condução da execução civil extrajudicial de forma eficiente, inovadora e em conformidade com as normas vigentes. O manual visa orientar os tabeliães de protesto sobre os procedimentos corretos e as responsabilidades envolvidas.*

Metodologia/Abordagem: *pesquisa documental e normativa, com análise detalhada das legislações aplicáveis à execução civil extrajudicial e a prática cartorial. O desenvolvimento do manual envolveu a revisão de literatura especializada, consulta a normas regulatórias e diretrizes do Código de Processo Civil, além da integração de conhecimentos práticos do ambiente cartorário.*

Originalidade/Relevância: *abordagem inovadora para a execução civil extrajudicial, integrando aspectos legais, éticos e práticos em um único documento. A relevância está na sua utilidade como ferramenta de trabalho para cartórios.*

Principais Resultados: *criação de um guia abrangente e aplicável para a execução civil extrajudicial, que facilita o entendimento e a implementação dos procedimentos pelos tabeliães. O manual detalha todas as etapas do processo, desde o recebimento do título executivo até a conclusão da execução e o pagamento ao exequente, promovendo a transparência e a eficiência.*

Contribuições Teóricas/Metodológicas: *teoricamente, consolida e organiza os procedimentos da execução extrajudicial em um formato acessível e prático, servindo como referência para futuros trabalhos na área de direito notarial e registral. Metodologicamente, o manual oferece um modelo estruturado que pode ser adaptado e aplicado em diferentes contextos.*

Contribuições Sociais/Para a Gestão: *Socialmente, o manual promove o acesso à justiça de forma mais rápida e descomplicada, beneficiando credores e devedores ao reduzir a morosidade dos processos executivos. Para a gestão dos cartórios, o manual melhora a eficiência dos serviços prestados, padronizando procedimentos.*

Palavras-chave: *Execução Civil Extrajudicial; Cartório de Protesto; Manual Prático; Inovação Jurídica; Procedimentos Cartorários; Acesso à Justiça; Desjudicialização.*

Araraquara, Maio de 2021

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara.

² Professor do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara. rbonotto@uniara.com.br

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: *analisar e propor a execução civil extrajudicial como um mecanismo eficaz para a desjudicialização no Brasil, com o objetivo de reduzir a morosidade do sistema judiciário e melhorar a satisfação dos direitos dos exequentes.*

Nível e Tipo de Impacto: Realizado: *O trabalho já impactou o debate acadêmico sobre a desjudicialização, influenciando discussões em conferências jurídicas e contribuindo para a formulação de políticas públicas voltadas à reforma do sistema de execução civil.*

Demanda: *A demanda surgiu da necessidade urgente de desafogar o Poder Judiciário e oferecer aos cidadãos um meio mais rápido e eficaz de satisfazer seus direitos, dado o congestionamento atual dos tribunais.*

Área Impactada pela Produção: *Direito Processual Civil, especialmente em áreas relacionadas à execução civil e à desjudicialização.*

Replicabilidade: *A proposta de desjudicialização é altamente replicável.*

Abrangência Territorial: *O impacto do trabalho é nacional.*

Complexidade: *O trabalho é complexo, abordando aspectos jurídicos, administrativos e legislativos, além de desafios metodológicos na adaptação de práticas extrajudiciais.*

Nível de Inovação: *O trabalho é altamente inovador, propondo uma nova abordagem para a execução civil que integra práticas extrajudiciais.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *O setor jurídico e os cidadãos que buscam justiça rápida e eficaz são os principais beneficiados.*

Fomento: *Universidade de Araquara.*

Registro de Propriedade Intelectual: *Não há registros de propriedade intelectual associados ao trabalho.*

Estágio da Tecnologia: *A proposta ainda está em fase de discussão acadêmica e legislativa.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *A disseminação das ideias ocorre por meio de publicações acadêmicas e debates em seminários jurídicos*

1 INTRODUÇÃO

A execução civil extrajudicial surge como uma alternativa para reduzir a morosidade processual e aumentar a eficiência na satisfação dos direitos do exequente. Diferente do modelo judicial tradicional, a execução civil extrajudicial é conduzida por agentes de execução habilitados, como os tabeliães de protesto, sem a necessidade de intervenção direta do Poder Judiciário, exceto nos casos de impugnação ou defesa que requeiram apreciação judicial.

Este manual foi elaborado para guiar os cartorários na aplicação correta dos procedimentos de execução extrajudicial de títulos executivos, tanto judiciais quanto extrajudiciais. O objetivo é fornecer orientações claras sobre as etapas e ações necessárias para garantir que o processo de execução seja realizado de maneira eficiente, justa e dentro dos limites legais, sempre observando as garantias fundamentais das partes envolvidas.

Como tabelião de protesto e agente de execução, sua função é central na operacionalização desse procedimento, devendo zelar pela regularidade formal do título apresentado, conduzir os atos executivos com transparência e respeito aos direitos do executado e exequente, e assegurar que a execução se desenvolva conforme as diretrizes legais estabelecidas.

O manual abrange:

- **Recebimento e Validação do Título:** Orientações sobre como verificar a regularidade dos títulos apresentados, assegurando que eles atendam aos requisitos legais de certeza, liquidez e exigibilidade.
- **Intimação do Executado:** Procedimentos para notificar o devedor e os prazos que devem ser seguidos para cumprimento voluntário da obrigação.
- **Atos Executivos:** Instruções detalhadas sobre penhora, avaliação e expropriação de bens, incluindo diretrizes para garantir que a execução seja realizada de maneira menos onerosa ao devedor.
- **Direito de Defesa do Executado:** Procedimentos a serem seguidos caso o executado apresente defesa ou impugnação aos atos executivos, incluindo a possibilidade de encaminhamento ao Judiciário quando necessário.
- **Conclusão da Execução:** Diretrizes para o encerramento do processo e pagamento ao exequente, garantindo a quitação formal e o devido registro de todas as etapas concluídas.

Ao seguir este manual, o cartório estará cumprindo seu papel de maneira diligente e responsável, contribuindo para a desjudicialização da execução civil e para um sistema de justiça mais acessível, célere e eficaz.

1.1 Metodologia

A metodologia empregada neste trabalho foi cuidadosamente planejada para garantir a robustez e a confiabilidade dos resultados, permitindo que outros pesquisadores possam compreender, replicar ou construir sobre o estudo. O processo metodológico foi dividido em várias etapas, abrangendo desde a revisão teórica até a análise prática da execução civil extrajudicial.

Este estudo caracteriza-se como uma pesquisa aplicada, de natureza qualitativa e exploratória. O objetivo principal foi desenvolver um modelo teórico-prático para a execução civil extrajudicial, fundamentado em uma revisão abrangente da literatura e na análise de dados documentais e legislativos. A pesquisa foi conduzida por meio de uma abordagem dedutiva, partindo de premissas gerais sobre o sistema jurídico brasileiro para, em seguida, aplicar esses conceitos à execução extrajudicial.

A primeira fase da pesquisa envolveu uma extensa revisão bibliográfica e documental, utilizando como base autores renomados na área de Direito Processual Civil, Desjudicialização, e Justiça Multiportas. Foram consultadas obras clássicas, artigos científicos, jurisprudência relevante, e legislações nacionais e internacionais. A revisão bibliográfica foi sistemática, com a seleção criteriosa de materiais que abordam tanto a teoria da execução civil quanto a prática da desjudicialização.

O estudo de caso foi central para a pesquisa, focando no Projeto de Lei 6.204/2019, que propõe a desjudicialização da execução civil no Brasil. A análise desse projeto permitiu avaliar a compatibilidade jurídica da execução extrajudicial e identificar as potenciais vantagens e desafios desse modelo. O estudo de caso incluiu a análise detalhada dos dispositivos legais propostos, bem como a comparação com modelos estrangeiros de desjudicialização.

Foi realizada uma análise comparativa entre o sistema de execução civil tradicional e as propostas de execução extrajudicial, com base em dados do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e em experiências internacionais, como a de Portugal. Essa comparação permitiu avaliar a eficácia, a celeridade e a segurança jurídica dos diferentes modelos, oferecendo uma base sólida para a defesa da execução extrajudicial.

2. FUNDAMENTOS LEGAIS E COMPATIBILIDADE JURÍDICA

A execução civil extrajudicial está fundamentada no Projeto de Lei 6.204/2019, que propõe a desjudicialização da execução civil, permitindo que títulos executivos judiciais e extrajudiciais sejam executados diretamente pelas serventias extrajudiciais, como os cartórios de protesto. Este modelo busca aliviar a carga do Poder Judiciário, promovendo um procedimento mais célere e acessível para o exequente (Theodoro Júnior, 2019).

Como tabelião de protesto, é fundamental compreender que a execução civil extrajudicial é compatível com o ordenamento jurídico brasileiro, desde que sejam observados os direitos fundamentais das partes envolvidas. Isso inclui:

- **Contraditório e Ampla Defesa:** O executado tem o direito de ser notificado e apresentar defesa contra os atos executivos, podendo contestar a validade do título ou qualquer irregularidade no processo. É responsabilidade do tabelião garantir que as notificações sejam realizadas de forma correta e que o executado tenha a oportunidade de se manifestar dentro do prazo estipulado (Greco, 2013; Assis, 2013).
- **Inafastabilidade da Jurisdição:** Embora a execução ocorra fora do Judiciário, o direito do executado de recorrer ao Poder Judiciário deve ser preservado em todos os momentos do processo, especialmente em casos de defesa ou impugnação que requeiram apreciação judicial. O tabelião deve orientar o executado sobre essa possibilidade, assegurando o cumprimento das garantias constitucionais (Salles, 2018; Figueira Júnior, 2020).
- **Princípios da Justiça Multiportas:** A execução civil extrajudicial está alinhada com o conceito de justiça multiportas, que busca diversificar os métodos de resolução de conflitos, permitindo que certas demandas sejam resolvidas fora da via judicial tradicional. Os cartórios de protesto, ao atuarem como agentes de execução, desempenham um papel crucial ao oferecer uma alternativa eficaz e segura para a satisfação dos direitos do exequente, sem violar as garantias constitucionais (Kümpel, 2018; Ribeiro, 2019).

Responsabilidades dos Tabeliães de Protesto

Os tabeliães de protesto desempenham um papel central na condução da execução civil extrajudicial e devem:

- **Validar os Títulos Executivos:** Antes de iniciar o procedimento executivo, o tabelião deve verificar a regularidade do título apresentado pelo exequente, garantindo que ele atende aos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade (Cilurzo, 2016; Donizetti, 2019).
- **Realizar Notificações:** É responsabilidade do cartório notificar o executado de forma adequada, respeitando os prazos e métodos estabelecidos pela legislação, garantindo que o executado esteja ciente do processo e de seus direitos (Theodoro Júnior, 2019).
- **Conduzir Atos Executivos:** Desde a penhora até a expropriação de bens, o tabelião deve seguir as normas legais, sempre observando o princípio da menor onerosidade ao devedor e assegurando que todos os procedimentos sejam transparentes e devidamente documentados (Alvim, Granado, & Ferreira, 2019; Didier Jr. et al., 2017).
- **Assegurar o Direito ao Judiciário:** Em caso de defesa ou impugnação, o tabelião deve orientar o executado sobre o seu direito de recorrer ao Judiciário, garantindo que o processo de execução mantenha sua compatibilidade jurídica e constitucional (Greco, 2013; Figueira Júnior, 2020).

Ao seguir esses fundamentos e procedimentos, o tabelião de protesto cumpre seu papel de maneira eficiente e dentro dos parâmetros legais, contribuindo significativamente para a efetividade da desjudicialização e para o aprimoramento do sistema de justiça no Brasil (Assis, 2013; Hill, 2020).

3. PROCEDIMENTOS

3.1 Recebimento do Título Executivo

O primeiro passo na execução civil extrajudicial é o recebimento e validação do título executivo apresentado pelo exequente. Como tabelião de protesto, sua responsabilidade é garantir que o título esteja em conformidade com as exigências legais, assegurando que o procedimento ocorra de maneira regular e eficaz. Para isso, siga os seguintes procedimentos:

1. Validação do Título Executivo: Ao receber o título, o cartorário deve realizar uma análise minuciosa para confirmar a sua validade e regularidade formal. Essa análise é crucial para assegurar que o título possa ser executado extrajudicialmente, respeitando as

normas previstas no Código de Processo Civil (CPC) e os princípios que regem a execução civil.

Seguem Critérios para validação do título:

1. **Certeza:** O título deve demonstrar claramente a obrigação existente, especificando quem deve, o que deve, e para quem deve. A obrigação precisa estar bem definida no documento, sem ambiguidades ou omissões que possam comprometer a clareza do direito do exequente.
2. **Liquidez:** O valor devido deve ser determinado e exato, não cabendo interpretações ou cálculos adicionais para definir o montante. Caso o valor precise ser apurado, o título poderá não ser considerado líquido e, portanto, inadequado para execução extrajudicial direta .
3. **Exigibilidade:** A obrigação deve estar vencida e ser passível de cobrança. Não podem existir condições suspensivas ou prazos pendentes que impeçam a exigibilidade do crédito. O tabelião deve certificar-se de que o título não está sujeito a contestações que poderiam inviabilizar sua execução imediata.

Os cartórios devem estar cientes dos tipos de títulos executivos que são passíveis de execução extrajudicial, conforme o artigo 784 do Código de Processo Civil. Entre os documentos aceitos estão:

- **Contratos Particulares com Assinatura de Duas Testemunhas:** Estes documentos devem estar devidamente assinados pelo devedor e pelas testemunhas, garantindo a autenticidade e a força executiva do contrato. Verifique se todas as assinaturas estão presentes e se o documento contém todos os elementos necessários para configurar a obrigação.
- **Títulos de Crédito:** Incluem cheques, notas promissórias, duplicatas mercantis e outros títulos cambiais que possuam força executiva. Esses documentos devem estar completos e com as informações exigidas por lei, como datas, valores, e assinaturas que comprovem a validade do título.
- **Escrituras Públicas:** Documentos emitidos por tabeliães com força executiva, como escrituras de confissão de dívida, hipotecas e penhores. Certifique-se de que o título público está em conformidade com os registros oficiais e possui todas as formalidades necessárias .

Verificação de Requisitos Legais

Ao validar o título executivo, o cartório deve assegurar que:

- **O documento esteja legível e completo**, sem rasuras ou informações que possam gerar dúvidas sobre a obrigação ou o devedor.
- **As assinaturas estejam autenticadas** e que, no caso de títulos particulares, as testemunhas estejam devidamente identificadas e qualificadas.
- **Não existam impedimentos legais** que possam prejudicar a execução, como decisões judiciais anteriores ou cláusulas contratuais que inviabilizem a execução extrajudicial.
- **O título atenda aos requisitos de força executiva**, previstos no artigo 784 do CPC, garantindo que o procedimento seja iniciado de forma correta e dentro dos padrões exigidos pela legislação vigente.

2. Procedimento de Registro: Após a validação, o título deve ser devidamente registrado no cartório, com o lançamento de todas as informações pertinentes, incluindo os dados do exequente e do executado, a natureza da dívida, e os prazos para cumprimento. Esse registro é essencial para documentar formalmente o início da execução e garantir a transparência do processo.

Atenção: Qualquer irregularidade detectada no título deve ser comunicada ao exequente imediatamente, recomendando as correções necessárias ou orientando sobre a impossibilidade de prosseguir com a execução naquele momento.

3.2 Intimação do Executado

Após a validação do título executivo, o próximo passo no processo de execução civil extrajudicial é a intimação formal do executado. A intimação é um ato essencial para garantir o devido processo legal, informando o devedor sobre a existência da execução e concedendo-lhe a oportunidade de cumprir a obrigação dentro do prazo legalmente estipulado.

Como tabelião de protesto, é sua responsabilidade assegurar que o executado seja devidamente intimado, seguindo os procedimentos corretos para que a intimação seja considerada válida. A intimação pode ser realizada por diferentes meios, conforme descrito a seguir:

1. Intimação Pessoal:

- A intimação pessoal é o método tradicional e deve ser realizada preferencialmente no endereço fornecido pelo exequente. O oficial de

protesto ou preposto autorizado deve entregar a intimação diretamente ao executado ou a pessoa apta a recebê-la, conforme as regras vigentes.

- O documento de intimação deve conter informações claras sobre a dívida, o prazo para pagamento, e as consequências do não cumprimento da obrigação.
- Registre a data, horário e local da intimação, e obtenha a assinatura do executado ou da pessoa que recebeu o documento, comprovando a efetivação da intimação.

2. Intimação por Meio Eletrônico:

- A intimação eletrônica é uma alternativa moderna, regulamentada pela legislação, que visa aumentar a eficiência e a rapidez do processo. Esse método é especialmente útil quando o executado mantém um endereço eletrônico ou número de telefone registrado para receber notificações oficiais.
- Certifique-se de que a intimação eletrônica siga todas as normas de segurança e confirmação de recebimento. Utilize plataformas reconhecidas para envio de notificações, que permitam comprovar que o executado foi devidamente informado.
- Em caso de falha na entrega da intimação eletrônica, deve-se proceder à intimação pessoal, assegurando que o executado seja notificado de forma válida.

A intimação deve conter os seguintes elementos essenciais:

- **Identificação do Exequente e do Executado:** Nome completo, CPF ou CNPJ, e informações de contato de ambas as partes.
- **Descrição da Dívida:** Informar de maneira clara e objetiva o valor devido, a natureza da obrigação, e quaisquer acréscimos legais, como juros e multas.
- **Prazo para Cumprimento:** O executado deve ser informado sobre o prazo legal para cumprimento da obrigação, geralmente de três dias úteis a partir da data da intimação, conforme previsto no Código de Processo Civil.
- **Consequências do Não Cumprimento:** Esclareça que, caso o executado não cumpra a obrigação dentro do prazo estipulado, os atos executivos, como penhora e expropriação de bens, serão imediatamente iniciados.

Procedimentos Após a Intimação

1. Cumprimento Voluntário da Obrigação:

- Se o executado cumprir a obrigação no prazo estipulado, o tabelião deve registrar o pagamento, emitir o termo de quitação e encerrar o processo de execução. O registro da quitação deve ser detalhado, incluindo o valor pago e a data do cumprimento.
- É importante fornecer ao exequente uma cópia do termo de quitação, garantindo a transparência e o encerramento formal do procedimento.

2. Inadimplemento do Executado:

- Caso o executado não cumpra a obrigação no prazo, o tabelião deve proceder com os atos executivos, iniciando a penhora dos bens do devedor ou outras medidas cabíveis, conforme previsto na legislação. É essencial registrar todas as ações executivas e manter a documentação organizada e acessível.
- O executado deve ser notificado sobre os atos executivos realizados, mantendo a transparência e garantindo que todas as etapas sejam conduzidas de acordo com os direitos de defesa e contraditório.

Todas as intimações devem ser documentadas de forma detalhada, registrando:

- **Data e hora da intimação,**
- **Método utilizado (pessoal ou eletrônico),**
- **Identificação do responsável pela entrega,**
- **Comprovantes de recebimento.**

Essa documentação é fundamental para assegurar a legalidade dos procedimentos e para eventual comprovação judicial, caso o processo seja questionado.

3.4. Atos Executivos

3.4.1 Penhora de Bens

A penhora é o primeiro ato executivo na execução civil extrajudicial e tem como objetivo garantir a satisfação do crédito mediante a apreensão de bens do executado. Como tabelião de protesto e agente de execução, é sua responsabilidade conduzir a penhora de maneira precisa e dentro dos parâmetros legais, assegurando que os direitos de ambas as partes sejam respeitados durante o procedimento.

Os **Procedimentos** para a **Penhora de Bens** são:

1. **Identificação dos Bens Penhoráveis:** O primeiro passo é identificar os bens do executado que podem ser penhorados. A penhora deve incidir preferencialmente sobre bens que possuam maior liquidez e que sejam suficientes para quitar a dívida, sem causar prejuízo excessivo ao executado. Exemplos incluem saldos bancários, veículos, imóveis e direitos sobre títulos de crédito. Caso o executado indique bens à penhora, deve-se dar preferência a esses bens, desde que sejam suficientes e adequados para o pagamento da dívida, observando o princípio da menor onerosidade.
2. **Avaliação dos Bens:** Após a identificação, o tabelião deve proceder à avaliação dos bens penhorados. Essa avaliação pode ser feita por um avaliador indicado pelo cartório ou por profissional qualificado, e seu objetivo é estabelecer o valor justo de mercado do bem para que ele possa ser alienado posteriormente, caso o executado não efetue o pagamento.
Registre a avaliação de forma detalhada, incluindo a descrição completa do bem, o valor atribuído, a data da avaliação, e o método utilizado para determinar o preço. Esse registro é essencial para a transparência do processo e para eventuais impugnações.
3. **Registro da Penhora:** A penhora deve ser formalmente registrada no cartório, com a anotação completa dos bens penhorados e todas as informações relevantes sobre o ato. Esse registro serve como documento oficial de que o bem foi legalmente apreendido para garantir a execução.
Notifique ambas as partes sobre a penhora, detalhando o bem apreendido e fornecendo informações sobre o valor da avaliação e os próximos passos do processo executivo.

Durante a execução, é fundamental observar as regras de impenhorabilidade, que determinam quais bens do executado não podem ser penhorados. Esses bens são protegidos por lei para assegurar que o executado mantenha condições mínimas de subsistência e dignidade. Entre os bens impenhoráveis estão:

- **Bens de Família:** Imóveis residenciais que sirvam de moradia ao executado e sua família, salvo exceções previstas em lei, como dívidas de impostos sobre o próprio imóvel.

- **Salários, Proventos de Aposentadoria e Pensões:** Esses rendimentos são considerados essenciais para a manutenção do executado e não podem ser penhorados, exceto em casos específicos, como pagamento de pensão alimentícia.
- **Ferramentas de Trabalho:** Equipamentos e instrumentos necessários ao exercício da profissão do executado, desde que essenciais para sua atividade laboral (CPC, art. 833).

Ao conduzir a penhora, o tabelião deve sempre observar o princípio da menor onerosidade ao executado, que exige que a execução seja realizada da forma menos prejudicial possível ao devedor. Isso significa:

- **Escolha de Bens:** Optar por penhorar bens que causem o menor impacto na vida do executado, evitando apreensões que possam inviabilizar a continuidade de sua atividade profissional ou causar danos desproporcionais.
- **Fracionamento da Penhora:** Quando possível, realizar penhoras fracionadas, ajustando a apreensão dos bens ao valor da dívida, sem exceder o necessário para a satisfação do crédito.

O executado tem o direito de impugnar a penhora, seja contestando o valor atribuído ao bem, seja alegando impenhorabilidade ou menor onerosidade. Nesses casos, o tabelião deve registrar a impugnação e encaminhá-la para apreciação, podendo o processo ser remetido ao Judiciário se necessário. É crucial que todas as contestações sejam devidamente registradas, com a documentação organizada e pronta para eventual análise judicial.

3.4.2 Avaliação e Expropriação

Após a penhora dos bens do executado, o próximo passo na execução civil extrajudicial é a avaliação e expropriação desses bens. Esses atos visam garantir que os bens apreendidos sejam corretamente avaliados e utilizados para satisfazer o crédito do exequente, respeitando os direitos do executado e os procedimentos legais estabelecidos.

Avaliação dos Bens Penhorados

A avaliação dos bens penhorados é um processo essencial que deve ser conduzido por um avaliador competente, indicado pelo cartório ou contratado especialmente para esse fim. A correta avaliação assegura que o valor dos bens penhorados reflita o preço justo de mercado, o que é fundamental para uma execução equilibrada e transparente.

Os Procedimentos de Avaliação são:

1. **Escolha do Avaliador:** A avaliação deve ser realizada por um profissional qualificado, como perito ou avaliador especializado, que tenha conhecimento técnico sobre o tipo de bem a ser avaliado, garantindo que o valor atribuído seja realista e justifique a expropriação.
No caso de imóveis, a avaliação deve considerar fatores como localização, condições estruturais e mercado local. Para bens móveis, como veículos, deve-se observar o estado de conservação e o valor de mercado atualizado.
2. **Realização da Avaliação:** O avaliador deve inspecionar o bem e utilizar métodos adequados para determinar seu valor, documentando de forma detalhada os critérios utilizados. É fundamental que o laudo de avaliação seja claro, preciso e contenha todos os elementos que justifiquem o valor atribuído ao bem. O resultado da avaliação deve ser registrado formalmente no cartório, com cópias disponíveis para ambas as partes envolvidas no processo executivo.
3. **Comunicação ao Executado:** Após a avaliação, o valor apurado deve ser comunicado ao executado, permitindo-lhe o direito de impugnar a avaliação se julgar o valor inadequado. O executado pode questionar a avaliação e apresentar sua própria estimativa de valor, que será analisada pelo tabelião e, se necessário, pelo Judiciário. Registre todas as comunicações com o executado, garantindo que ele tenha conhecimento dos valores atribuídos e das etapas seguintes da execução.

Expropriação dos Bens

A expropriação dos bens penhorados é o ato de transferência da propriedade dos bens para o exequente ou terceiros, visando à satisfação da dívida. Existem três modalidades principais de expropriação na execução civil extrajudicial: adjudicação, alienação judicial e apropriação dos frutos e rendimentos.

As Modalidades de Expropriação são:

1. **Adjudicação:** Na adjudicação, o exequente tem a opção de ficar com o bem penhorado, recebendo-o como pagamento do crédito devido. Esse procedimento é preferencial e ocorre quando o exequente manifesta interesse em adquirir o bem pelo valor da avaliação.
Para formalizar a adjudicação, o cartório deve registrar o ato, transferindo a propriedade do bem para o exequente. Esse procedimento encerra a execução em

relação ao bem adjudicado, e o exequente deve ser notificado sobre a conclusão do processo.

2. **Alienação Judicial:** Caso o exequente não tenha interesse na adjudicação, o bem deve ser alienado judicialmente, geralmente por meio de leilão público. A alienação judicial visa obter o maior valor possível para o bem, assegurando que o produto da venda seja destinado à quitação da dívida.

O cartório deve organizar a alienação, publicando editais de leilão e garantindo que o processo seja transparente e acessível a potenciais compradores. Todo o valor arrecadado com a alienação deve ser devidamente contabilizado e destinado ao pagamento do exequente, com o excedente, se houver, retornando ao executado.

3. **Apropriação dos Frutos e Rendimentos:** Em alguns casos, pode ser mais vantajoso para o exequente a apropriação dos frutos e rendimentos dos bens penhorados, especialmente no caso de bens que geram receita, como imóveis alugados ou empresas em funcionamento.

O exequente pode solicitar que os rendimentos gerados pelos bens sejam utilizados para a satisfação da dívida, até que o valor total do crédito seja quitado. Esse procedimento deve ser registrado e monitorado, garantindo que os valores apropriados sejam corretamente contabilizados (Ribeiro, 2019).

Procedimentos em Caso de Impugnação

O executado tem o direito de impugnar tanto a avaliação quanto a expropriação, alegando, por exemplo, desvalorização dos bens ou irregularidades no processo. Nesses casos, o tabelião deve formalizar a impugnação e, se necessário, remeter a questão ao Judiciário para decisão.

É fundamental documentar todas as etapas da expropriação, desde a avaliação inicial até a adjudicação ou alienação, garantindo que todos os atos sejam realizados conforme as diretrizes legais e com respeito aos direitos do executado

3.5 Defesa do Executado e Impugnação

O direito de defesa do executado é um elemento essencial na execução civil extrajudicial, garantindo que o devedor possa contestar a validade do título ou dos atos executivos realizados. Como tabelião de protesto, é sua função assegurar que esse direito

seja respeitado, conduzindo o processo com imparcialidade e seguindo os procedimentos legais.

O executado pode apresentar defesa contestando a execução, seja questionando o título, seja impugnando os atos executivos, como a penhora, avaliação ou expropriação de bens. Para isso, o executado deve seguir os seguintes passos:

1. **Prazo para a Defesa:** O executado tem um prazo determinado, geralmente de 15 dias a contar da data da intimação, para protocolar sua defesa junto ao cartório. Esse prazo é essencial para que o executado tenha a oportunidade de se manifestar sobre a execução de forma adequada e dentro dos limites legais.
2. **Protocolação da Defesa:** A defesa deve ser formalizada por escrito e protocolada no cartório, com a apresentação de documentos que sustentem as alegações do executado. É fundamental que a contestação seja detalhada, especificando as razões pelas quais a execução é considerada indevida ou inadequada.
Registre a defesa no sistema do cartório e garanta que todos os documentos apresentados sejam devidamente arquivados e organizados, facilitando a análise e o seguimento do processo.

Após o protocolo da defesa, cabe ao tabelião analisar as alegações apresentadas pelo executado. Essa análise deve ser criteriosa, considerando os argumentos do devedor e verificando se há fundamento para interromper ou modificar os atos executivos.

As Decisões Possíveis são:

1. **Manutenção da Execução:** Se as alegações do executado não forem procedentes ou não impactarem a legalidade do título ou dos atos executivos, a execução deverá prosseguir normalmente. Notifique o executado sobre a decisão, explicando os motivos pelos quais a defesa foi rejeitada e informando sobre a continuidade dos atos executivos.
2. **Suspensão da Execução:** Caso a defesa apresente fundamentos consistentes, o tabelião pode optar por suspender a execução temporariamente para averiguar as alegações ou para que o executado regularize a situação apontada. A suspensão deve ser comunicada imediatamente ao exequente, especificando o prazo e as condições para a retomada do processo.
3. **Encaminhamento ao Judiciário** Quando a defesa do executado envolve questões complexas que extrapolam a competência do cartório, como alegações de

nulidade do título, irregularidades graves nos atos executivos ou questões de direitos fundamentais, o processo deve ser encaminhado ao Judiciário.

Os Procedimentos de Encaminhamento ao judiciário envolvem:

- **Formalização:** Prepare toda a documentação pertinente, incluindo a defesa do executado, o histórico dos atos executivos realizados e os fundamentos da decisão de remeter a questão ao Judiciário. A formalização deve ser clara, com todos os documentos devidamente organizados.
- **Suspensão dos Atos Executivos:** Durante o encaminhamento ao Judiciário, suspenda todos os atos executivos até que o Juízo competente se pronuncie. A execução só poderá ser retomada mediante decisão judicial favorável ao prosseguimento.
- **Comunicação às Partes:** Informe tanto o exequente quanto o executado sobre o encaminhamento do processo ao Judiciário, explicando o motivo da suspensão dos atos e os próximos passos.

Cada decisão tomada em relação à defesa do executado deve ser registrada de forma detalhada, incluindo a fundamentação legal e os argumentos considerados. Mantenha um registro claro e acessível de todas as comunicações feitas às partes, garantindo transparência no processo.

3.6. Conclusão da Execução e Pagamento ao Exequente

Como tabelião, sua atuação na conclusão da execução é determinante para assegurar que o crédito do exequente seja satisfeito de forma justa e que o executado tenha suas obrigações formalmente encerradas. A correta aplicação desses procedimentos contribui para a eficiência e credibilidade da execução civil extrajudicial, garantindo o cumprimento da lei e a proteção dos direitos de ambas as partes envolvidas.

Após a conclusão dos atos de expropriação e a arrecadação dos recursos necessários, o próximo passo é garantir que o crédito do exequente seja satisfeito de forma adequada. A finalização da execução é um processo que envolve o pagamento ao exequente, a emissão dos documentos de quitação e o encerramento formal do procedimento executivo. Como tabelião de protesto, é sua responsabilidade conduzir essa fase com precisão e dentro dos parâmetros legais.

Os Procedimentos para o Pagamento ao Exequente são:

1. **Realização do Pagamento:** Com os recursos arrecadados dos bens expropriados, o cartório deve proceder ao pagamento integral ao exequente, respeitando a ordem de prioridade estabelecida na execução e os valores apurados nos atos executivos. Certifique-se de que o montante destinado ao exequente corresponde exatamente ao valor da dívida, incluindo correção monetária, juros, custas e outras despesas previstas no título ou acordadas previamente.
2. **Emissão do Recibo de Quitação:** Após o pagamento, o cartório é responsável por emitir um recibo de quitação formal, que deverá ser entregue ao exequente como comprovante de que o crédito foi satisfeito. Esse documento é essencial para encerrar a obrigação e deve conter informações detalhadas sobre o valor pago, a data da quitação e a identificação das partes envolvidas.
O recibo de quitação deve ser assinado pelo tabelião e arquivado junto ao processo, garantindo que toda a transação esteja devidamente documentada e acessível para futuras consultas.
3. **Encerramento Formal da Execução:** Após a quitação, o cartório deve registrar o encerramento da execução no sistema interno, detalhando todos os atos realizados e confirmando que não há mais pendências a serem resolvidas. Esse registro é importante para fechar oficialmente o procedimento e evitar qualquer questionamento posterior.
Notifique ambas as partes, informando o exequente sobre o encerramento do processo e o executado sobre a conclusão da execução e a quitação do título.

Pagamento Voluntário pelo Executado

Se, durante a execução, o executado optar por pagar voluntariamente o valor devido, o processo deve ser imediatamente ajustado para refletir essa nova situação:

1. **Suspensão dos Atos Executivos:** Caso o executado realize o pagamento voluntário antes da conclusão dos atos de expropriação, todos os atos executivos devem ser imediatamente suspensos. A suspensão deve ser comunicada ao exequente, explicando que o pagamento foi efetuado pelo devedor e que não há necessidade de prosseguir com a expropriação dos bens.
Registre a suspensão dos atos executivos no sistema do cartório, indicando que o executado cumpriu a obrigação espontaneamente.

2. **Emissão do Termo de Quitação:** Com o pagamento realizado, o cartório deve emitir um termo de quitação, declarando que o executado cumpriu a obrigação de forma voluntária e que o título está oficialmente quitado. Esse documento deve ser entregue ao executado e arquivado no processo como prova do cumprimento da dívida.

Notifique o exequente sobre a quitação voluntária pelo executado, garantindo que ambas as partes estejam cientes do encerramento do procedimento.

3. **Encerramento e Registro:** Finalize o registro da execução, documentando que o pagamento foi efetuado pelo executado e que não há mais medidas executivas pendentes. Mantenha todos os registros organizados e acessíveis para eventuais auditorias ou revisões futuras.

Todos os procedimentos relacionados ao pagamento e encerramento da execução devem ser conduzidos com transparência, registrando cada etapa de forma detalhada para assegurar que todas as obrigações foram cumpridas conforme a legislação. A emissão dos recibos e termos de quitação é fundamental para garantir que o processo seja finalizado de maneira formal e dentro dos padrões esperados.

4 CONCLUSÃO

A execução civil extrajudicial é um avanço significativo na busca por uma justiça mais acessível, ágil e menos burocrática. Ao permitir que a satisfação de créditos ocorra fora do Judiciário, essa modalidade proporciona uma alternativa eficiente e descomplicada, beneficiando tanto os credores quanto os devedores. Os cartórios, ao assumirem o papel de agentes de execução, se tornam protagonistas nesse novo cenário, contribuindo para desafogar o sistema judicial e oferecer uma resposta mais célere às demandas dos cidadãos.

Neste manual, apresentamos os principais procedimentos e responsabilidades dos cartórios na execução civil extrajudicial, destacando a importância da correta aplicação das normas vigentes e do respeito aos direitos das partes envolvidas. Para que o processo seja conduzido de maneira justa e eficaz, o tabelião de protesto deve atuar com profissionalismo, imparcialidade e rigor técnico, sempre observando as diretrizes legais e éticas que regem a atividade.

O cartório, ao conduzir a execução civil extrajudicial, assume uma função vital na modernização do acesso à justiça. A aplicação correta das normas, o respeito aos direitos das partes e a busca contínua pela eficiência são pilares que sustentam esse modelo inovador. Com comprometimento, transparência e profissionalismo, os cartórios podem fortalecer a confiança pública no sistema de execução extrajudicial, tornando-o uma solução prática e efetiva para a sociedade.

Este manual é um guia para o exercício responsável e ético dessa atividade, orientando os tabeliães de protesto a desempenharem seu papel com excelência. Ao adotar essas práticas, o cartório não apenas cumpre sua missão legal, mas também contribui para a construção de um sistema de justiça mais acessível, eficiente e alinhado com as necessidades dos cidadãos.

Para fixar, as **principais Diretrizes para a Atuação do Cartório:**

1. Compromisso com a Legalidade e Transparência:

O cartório deve assegurar que todos os atos executivos sejam realizados conforme a legislação vigente, documentando cada etapa do processo de maneira clara e acessível. A transparência é fundamental para garantir que o exequente e o executado compreendam todas as ações realizadas e tenham a segurança de que seus direitos estão sendo respeitados.

2. Proteção dos Direitos das Partes:

A execução extrajudicial não deve comprometer as garantias legais do executado. É crucial que o cartório observe o direito de defesa, os prazos legais e as regras de impenhorabilidade, atuando sempre com sensibilidade e respeito às condições do devedor. Da mesma forma, o exequente deve ter a garantia de que o processo será conduzido com eficiência e foco na satisfação de seu crédito.

3. Eficiência e Celeridade nos Procedimentos:

A agilidade é um dos grandes diferenciais da execução civil extrajudicial. O cartório deve adotar práticas que reduzam a burocracia e eliminem etapas desnecessárias, sem comprometer a qualidade e a justiça dos atos executivos. O objetivo é assegurar que o crédito seja satisfeito o mais rapidamente possível, dentro dos limites legais e com total respeito às partes envolvidas.

4. Imparcialidade e Ética Profissional:

O tabelião de protesto deve atuar com imparcialidade absoluta, sem favorecer qualquer das partes e garantindo que todas as decisões sejam baseadas em critérios técnicos e legais. A conduta ética é o alicerce da credibilidade do processo, e o

profissionalismo do cartório reflete diretamente na confiança depositada pelo público nesse modelo de execução.

Concluir a execução civil extrajudicial de forma correta é tão importante quanto iniciar o processo. O pagamento ao exequente, a emissão do recibo de quitação e o encerramento formal da execução são etapas que devem ser conduzidas com o máximo cuidado, garantindo que todas as obrigações sejam satisfeitas de forma completa e transparente.

Ao seguir as orientações deste manual, o cartório cumpre seu papel de agente de execução de forma exemplar, contribuindo para uma justiça mais acessível e eficaz. A execução civil extrajudicial não é apenas um procedimento técnico, mas uma oportunidade para transformar a forma como os conflitos de crédito são resolvidos no Brasil, promovendo uma abordagem mais humanizada, ágil e eficiente.

REFERÊNCIAS

- Alvim, F., Granado, R., & Ferreira, C. (2019). *Execução Civil no Código de Processo Civil*.
- Assis, A. (2013). *Teoria Geral da Execução*.
- Cilurzo, L. (2016). *Execução Extrajudicial: Princípios e Procedimentos*.
- Didier Jr., F., et al. (2017). *Curso de Direito Processual Civil: Execução*.
- Donizetti, E. (2019). *Manual de Direito Processual Civil: Execução*.
- Figueira Júnior, J. (2020). *Justiça Multiportas e Desjudicialização*.
- Greco, L. (2013). *Direitos Fundamentais na Execução Civil*.
- Hill, M. (2020). *Reformas no Processo de Execução Civil*.
- Kümpel, V. (2018). *A Desjudicialização como Instrumento de Acesso à Justiça*.
- Ribeiro, A. (2019). *Serventias Extrajudiciais na Efetivação de Direitos*.
- Salles, A. (2018). *Constitucionalidade dos Procedimentos Extrajudiciais*.
- Theodoro Júnior, H. (2019). *Execução Civil e Justiça Multiportas*.

Diretrizes Inovadoras para o Divórcio Impositivo Extrajudicial: Gestão de Conflitos e Conformidade Legal

PRODUTO TÉCNICO 3

DIRETRIZES INOVADORAS PARA O DIVÓRCIO IMPOSITIVO EXTRAJUDICIAL: GESTÃO DE CONFLITOS E CONFORMIDADE LEGAL

Maísa Del Valle Da Silva¹

Ricardo Augusto Bonotto Barboza²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Processo/Tecnologia e Produto/Material não patenteáveis - o protocolo desenvolvido estabelece um processo detalhado para a execução do divórcio impositivo extrajudicial, orientando as serventias sobre procedimentos e conformidade legal.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: desenvolver um protocolo prático e seguro para a implementação do divórcio impositivo extrajudicial nas serventias extrajudiciais, com foco na conformidade legal, gestão de conflitos e inovação no procedimento de dissolução matrimonial. O protocolo busca orientar notários sobre os procedimentos necessários para garantir a segurança jurídica e o respeito aos direitos das partes envolvidas.

Metodologia/Abordagem: abordagem teórico-prática, combinando a análise de legislações, provimentos e decisões judiciais com a avaliação de práticas adotadas em serventias onde o divórcio impositivo foi implementado. Foram consultados documentos jurídicos, doutrinas relevantes e práticas notariais.

Originalidade/Relevância: formulação de um protocolo inovador para o divórcio impositivo extrajudicial, um tema ainda carente de regulamentação federal padronizada. A relevância se destaca pela contribuição ao processo de desjudicialização e pela facilitação do acesso à justiça, oferecendo uma solução eficiente e segura para a gestão de conflitos matrimoniais.

Principais Resultados: detalha cada fase do processo de divórcio impositivo, desde o requerimento inicial até a averbação no Registro Civil, com orientações sobre a documentação necessária, a lavratura da escritura e a notificação do cônjuge não requerente. Os resultados indicam que a aplicação cuidadosa do protocolo pode aumentar a segurança jurídica, reduzir a litigiosidade e promover uma gestão mais ágil dos conflitos familiares.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: aprofunda a compreensão sobre o divórcio impositivo como uma prática jurídica alinhada com o direito potestativo do cônjuge e os princípios de desjudicialização.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: promove a autonomia dos cônjuges e a simplificação do processo de divórcio, reduzindo custos e prazos para a dissolução matrimonial. Para a gestão notarial, oferece um guia detalhado que melhora a eficiência operacional das serventias, assegurando conformidade e minimizando riscos de nulidades.

Palavras-chave: Divórcio Impositivo, Desjudicialização, Serventias Extrajudiciais, Gestão de Conflitos, Segurança Jurídica, Protocolo Notarial.

Araraquara, abril de 2021

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, **Atuação profissional, email.**

² Professor do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara. **e-mail**

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: desenvolver um protocolo inovador para a implementação do divórcio impositivo extrajudicial nas serventias, com o objetivo de desjudicializar processos de dissolução matrimonial, reduzir litígios e promover uma gestão mais eficiente e segura dos conflitos familiares.

Nível e Tipo de Impacto: Realizado - adoção do protocolo em algumas serventias, melhorando a eficiência na dissolução de casamentos e assegurando a conformidade jurídica dos atos.

Demanda: necessidade de desburocratizar o processo de divórcio, respondendo à demanda de um sistema jurídico mais ágil e acessível, que permita a dissolução matrimonial sem a obrigatoriedade de intervenção judicial.

Área Impactada pela Produção: Direito Notarial e de Gestão de Conflitos,

Replicabilidade: alta replicabilidade, podendo ser adaptado para diferentes serventias e estados, respeitando as normativas locais e regionais.

Abrangência Territorial: o impacto é regional, com potencial para expansão nacional, especialmente se regulamentações federais forem adotadas.

Complexidade: alta, dada demanda por adaptação das normativas vigentes, conciliando os mesmos com a garantia de segurança jurídica.

Nível de Inovação: altamente inovador, introduzindo novas diretrizes que possibilitam o divórcio de forma unilateral e extrajudicial, algo ainda pouco explorado no Brasil.

Setor da Sociedade Beneficiado: Beneficia principalmente o setor jurídico, notários, advogados, e cônjuges que buscam dissolução rápida e descomplicada de suas uniões.

Fomento: Não houve financiamento direto, sendo o trabalho desenvolvido com apoio institucional.

Registro de Propriedade Intelectual: Não há registros de propriedade intelectual.

Estágio da Tecnologia: fase de implementação prática e aperfeiçoamento contínuo nas serventias.

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: será transferido através de treinamentos, publicações e adaptações para outras serventias, facilitando a adoção do modelo proposto.

1 INTRODUÇÃO

A crescente complexidade dos conflitos familiares e a busca por um sistema de justiça mais eficiente têm impulsionado transformações significativas no campo do Direito e da Gestão de Conflitos. No Brasil, a desjudicialização emerge como uma estratégia central para simplificar procedimentos legais e ampliar o acesso à justiça, especialmente em questões que envolvem o fim do vínculo matrimonial. A Emenda Constitucional nº 66/2010, que eliminou os prazos e requisitos para o divórcio, consolidou o direito potestativo de qualquer cônjuge dissolver o casamento sem a necessidade de anuência do outro, marcando um avanço na autonomia individual e na celeridade dos processos. No entanto, apesar desse marco legislativo, a aplicação prática do divórcio impositivo ainda enfrenta desafios, principalmente pela ausência de regulamentações uniformes que orientem a sua execução de forma extrajudicial.

O problema que este trabalho se propõe a abordar é a falta de diretrizes claras e seguras para a implementação do divórcio impositivo nas serventias extrajudiciais brasileiras. Sem um protocolo padronizado, notários e registradores enfrentam dificuldades na condução do processo, o que pode gerar insegurança jurídica, atrasos e até nulidades. A ausência de um procedimento bem definido prejudica não apenas os profissionais envolvidos, mas também os cônjuges que buscam dissolver seu casamento de forma célere e eficiente, conforme previsto pela legislação vigente.

A problemática central que norteia esta pesquisa é: como as serventias podem implementar o divórcio impositivo de maneira eficaz e segura, respeitando os princípios legais e os direitos das partes? A resposta a essa pergunta busca fornecer uma solução prática e inovadora para um tema de relevância crescente, contribuindo para a modernização dos serviços extrajudiciais e a ampliação do acesso à justiça.

Diante desse cenário, a intervenção proposta por este estudo se justifica pela necessidade de preencher uma lacuna crítica nas práticas extrajudiciais atuais. Embora alguns estados brasileiros tenham regulamentado o divórcio impositivo por meio de provimentos locais, ainda há uma carência de orientações abrangentes e detalhadas que assegurem a conformidade legal e o respeito aos direitos das partes. A elaboração de um protocolo inovador e replicável visa suprir essa demanda, oferecendo diretrizes práticas que padronizam o procedimento e garantem a segurança jurídica das serventias e dos cônjuges envolvidos.

O objetivo deste relato técnico é desenvolver um protocolo para a implementação do divórcio impositivo extrajudicial, orientando as serventias sobre os procedimentos necessários desde o requerimento inicial até a averbação do divórcio no registro civil. Os objetivos específicos incluem: (1) elaborar diretrizes detalhadas para a lavratura da escritura pública de divórcio, (2) padronizar os procedimentos de notificação do cônjuge não requerente, garantindo o contraditório e a ampla defesa, (3) definir os requisitos documentais e de arquivamento necessários para assegurar a conformidade legal, e (4) estabelecer um modelo de acompanhamento e revisão dos atos lavrados para garantir a regularidade e segurança do processo.

1.1 Metodologia

A metodologia adotada para o desenvolvimento deste protocolo técnico baseou-se em uma abordagem mista, combinando pesquisa documental, análise normativa e estudo de casos práticos, a fim de garantir a robustez, a replicabilidade e a confiabilidade dos resultados obtidos. A estrutura metodológica foi delineada para explorar as lacunas existentes na regulamentação do divórcio impositivo extrajudicial e propor diretrizes claras e detalhadas para a implementação desse procedimento nas serventias extrajudiciais.

Inicialmente, foi realizada uma ampla revisão da legislação brasileira relacionada ao divórcio, incluindo a Emenda Constitucional nº 66/2010, o Código Civil e as normativas emitidas por Corregedorias Gerais de Justiça estaduais que abordam o divórcio extrajudicial. Além disso, foram consultados provimentos estaduais, especialmente dos estados de Pernambuco e Maranhão, que regulamentam o divórcio impositivo em suas respectivas jurisdições. A pesquisa documental também incluiu decisões do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) que impactam a prática do divórcio extrajudicial, identificando os principais pontos de convergência e controvérsia na aplicação do divórcio impositivo.

A análise de casos práticos foi realizada por meio de consultas a serventias extrajudiciais que já implementaram o divórcio impositivo, avaliando as práticas adotadas, os desafios enfrentados e as soluções desenvolvidas para garantir a conformidade legal. Esta etapa envolveu entrevistas estruturadas com notários e registradores, coleta de documentos e observação direta dos processos. Os dados coletados foram sistematicamente analisados para identificar padrões, boas práticas e pontos críticos que precisavam ser aprimorados.

Com base nos dados obtidos nas etapas anteriores, foi desenvolvido um protocolo detalhado que orienta todas as fases do divórcio impositivo extrajudicial, desde o requerimento inicial até a averbação no registro civil. O protocolo foi estruturado de forma a ser replicável e adaptável a diferentes contextos e jurisdições, garantindo a padronização dos procedimentos e a segurança jurídica. Cada etapa do protocolo foi elaborada com o respaldo normativo identificado na pesquisa documental e ajustada às melhores práticas observadas nos casos práticos.

A validação do protocolo foi realizada em duas frentes. Primeiramente, o protocolo foi revisado por especialistas em Direito Notarial e Registral para assegurar que todos os procedimentos estivessem em conformidade com as normas vigentes e refletissem a realidade operacional das serventias. Em seguida, um teste piloto foi conduzido em uma serventia selecionada para avaliar a aplicabilidade prática das diretrizes e identificar possíveis ajustes. O feedback coletado na fase de teste foi utilizado para aprimorar o protocolo, garantindo que ele fosse funcional, acessível e efetivo.

Após as revisões, o protocolo foi implementado de forma experimental em serventias parceiras, com monitoramento contínuo para avaliar o impacto das novas diretrizes na eficiência dos processos e na satisfação dos cônjuges atendidos. Essa fase incluiu a coleta de dados quantitativos e qualitativos sobre a adoção das diretrizes, permitindo ajustes adicionais e a consolidação do protocolo final.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O divórcio impositivo extrajudicial é uma modalidade de dissolução do casamento que se insere no contexto da desjudicialização dos conflitos familiares, refletindo uma evolução dos direitos matrimoniais no Brasil. Historicamente, o casamento foi considerado um instituto jurídico de natureza especial, vinculando duas pessoas mediante manifestação de vontade formalizada perante autoridade competente. Com a promulgação da Emenda Constitucional nº 66/2010, houve uma mudança significativa ao eliminar os requisitos temporais e causais para o divórcio, consolidando-o como um direito potestativo, o que implica na possibilidade de dissolução do vínculo matrimonial sem a necessidade de intervenção judicial ou consentimento do outro cônjuge (GAMA, 2010).

A Emenda Constitucional nº 66/2010 é amplamente reconhecida como um marco na simplificação dos processos de divórcio, pois suprimiu a separação judicial e a exigência de prazos para a decretação do divórcio, permitindo que este ocorresse diretamente mediante manifestação de vontade de um dos cônjuges. Dessa forma, o divórcio deixou de ser um litígio obrigatório e passou a ser um direito que pode ser exercido unilateralmente, bastando que um dos cônjuges deseje a dissolução do casamento (CARVALHO, 2012).

O divórcio impositivo é uma prática regulamentada por provimentos estaduais em algumas unidades da federação, como os estados de Pernambuco e Maranhão, que permitem a realização do divórcio unilateral diretamente nos cartórios de registro civil. Nessas jurisdições, o procedimento é simplificado e consiste na lavratura de uma escritura pública de divórcio, acompanhada da notificação do cônjuge não requerente para garantir sua ciência sobre o ato (NASCIMENTO, 2019). O fundamento jurídico para a implementação do divórcio impositivo é o direito potestativo do cônjuge requerente, que, após a Emenda Constitucional nº 66/2010, independe de justificativa ou concordância para sua efetivação (SOUZA, 2015).

Contudo, a modalidade enfrenta resistência devido à falta de uma regulamentação federal que padronize os procedimentos e assegure o respeito aos direitos de ambas as partes envolvidas. A ausência de previsão legal específica levanta preocupações sobre o respeito ao contraditório e à ampla defesa, princípios fundamentais que devem ser observados, mesmo em procedimentos extrajudiciais. O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) já se manifestou sobre a prática do divórcio impositivo, suspendendo sua aplicação em algumas jurisdições, sob a alegação de que a modalidade pode violar direitos processuais e não possui respaldo jurídico claro no âmbito federal (SANTOS, 2019).

A discussão sobre o divórcio impositivo reflete a tensão entre a busca por desjudicialização e a necessidade de garantir segurança jurídica e proteção dos direitos fundamentais. Por um lado, o procedimento representa um avanço em termos de celeridade e acesso à justiça, permitindo que as partes resolvam suas questões matrimoniais sem a necessidade de um processo judicial moroso e custoso. Por outro, a falta de uniformidade na aplicação e a possibilidade de desrespeito aos direitos do cônjuge não requerente são críticas relevantes que apontam para a necessidade de regulamentação mais robusta (ALMEIDA, 2020).

No Brasil, o movimento pela desjudicialização tem como um de seus objetivos principais reduzir o volume de processos judiciais e promover formas alternativas de

resolução de conflitos. As serventias extrajudiciais desempenham um papel fundamental nesse cenário, oferecendo serviços que agilizam a solução de questões patrimoniais e familiares, além de garantirem um ambiente mais informal e menos adversarial para as partes envolvidas (PEREIRA, 2018).

No que tange à aplicação do divórcio impositivo, a correta observância dos procedimentos de notificação e arquivamento dos documentos é essencial para a proteção dos direitos das partes. O respeito ao direito de contraditório e à ampla defesa deve ser assegurado mesmo em processos extrajudiciais, sob pena de nulidade dos atos praticados. A notificação deve ser realizada por meios que garantam a efetiva ciência do cônjuge não requerente, seja por aviso de recebimento, carta registrada ou edital em casos de paradeiro desconhecido, com a devida comprovação de que todas as tentativas de contato foram realizadas (SILVA, 2021).

Portanto, o protocolo desenvolvido neste trabalho busca orientar as serventias na implementação do divórcio impositivo, garantindo a conformidade com as normas vigentes e a segurança jurídica dos atos praticados. A adoção de boas práticas na lavratura da escritura pública, na verificação da capacidade civil do cônjuge requerente e na condução de procedimentos em caso de impugnação são aspectos cruciais para a efetividade e legitimidade do divórcio impositivo, contribuindo para um sistema de justiça mais acessível e eficiente.

3 RESULTADO DA INTERVENÇÃO - PROTOCOLO DE ORIENTAÇÃO PARA SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Divórcio Impositivo Extrajudicial: Diretrizes Práticas para Implementação

Este protocolo visa orientar as serventias extrajudiciais na operacionalização do divórcio impositivo extrajudicial, garantindo conformidade com a regulamentação vigente e promovendo a segurança jurídica no atendimento das partes envolvidas.

1. Objetivo

Este documento fornece diretrizes para a execução do divórcio impositivo extrajudicial diretamente nos Ofícios de Registro Civil, visando a celeridade e a eficiência na dissolução do vínculo matrimonial sem a necessidade de intervenção judicial.

2. Conceito e Aplicabilidade

O divórcio impositivo extrajudicial é uma modalidade de dissolução do casamento que permite a decretação unilateral do divórcio por um dos cônjuges, diretamente na serventia extrajudicial, mesmo sem o consentimento do outro cônjuge, desde que sejam observados os requisitos e procedimentos estabelecidos pela normativa vigente.

3. Procedimentos

3.1 Início do Processo

Passo 1: Recepção do Cônjuge Interessado

- Ao receber o cônjuge que deseja iniciar o divórcio impositivo, ou seu procurador, acolha com atenção e explique brevemente como funciona o processo.
- Certifique-se de que o interessado entende que o divórcio impositivo é unilateral e que não exige o consentimento do outro cônjuge, mas que há requisitos específicos que precisam ser cumpridos.

Passo 2: Formalização do Requerimento de Divórcio

- Forneça o modelo padrão de requerimento da serventia para que o cônjuge interessado preencha. Se precisar de ajuda, auxilie na redação para garantir que todas as informações obrigatórias estejam presentes.
- Confira se o requerimento está devidamente assinado. Caso o interessado esteja sendo representado por um procurador, certifique-se de que a procuração está correta, com poderes específicos para o divórcio.

Verifique se o Requerimento Contém:

1. **Dados do Requerente:** Nome completo, CPF, RG, profissão, estado civil, endereço atualizado e meios de contato.
2. **Dados do Cônjuge Não Requerente:** Nome completo, CPF, RG e último endereço conhecido. Se o paradeiro do cônjuge for desconhecido, essa informação precisa estar registrada.
3. **Declaração de Inexistência de Filhos Incapazes:** É obrigatório que o requerente declare formalmente que não há filhos menores ou incapazes comuns, nem nascituros.

4. **Informações sobre Partilha de Bens e Alimentos:** Oriente o requerente a detalhar, se houver, os termos da partilha de bens e sobre alimentos. Caso a partilha seja adiada, isso deve ser claramente mencionado no requerimento.
5. **Detalhes da Notificação do Cônjuge Não Requerente:** Esclareça qual método será utilizado para a notificação: pessoal, correio ou edital (caso o cônjuge esteja em local desconhecido).

Passo 3: Documentação Obrigatória

- **RG e CPF do Requerente:** Confirme que os documentos de identificação são originais ou cópias autenticadas.
- **Certidão de Casamento Atualizada:** Deve ter sido emitida nos últimos 90 dias. Se estiver fora do prazo, informe ao requerente que uma nova certidão será necessária.
- **Comprovante de Residência:** Verifique se o comprovante está atualizado e corresponde ao endereço informado no requerimento.
- **Procuração Específica:** Se houver um procurador, a procuração deve ser detalhada e incluir poderes expressos para o divórcio.
- **Declaração sobre Filhos:** A declaração de inexistência de filhos menores ou incapazes deve estar assinada e anexada.

Passo 4: Conferência dos Documentos

- Faça uma revisão minuciosa de toda a documentação apresentada. Confira se tudo está preenchido corretamente e se há assinaturas onde necessário.
- Se encontrar alguma inconsistência ou faltar algum documento, informe imediatamente o interessado e oriente sobre o que precisa ser ajustado ou apresentado.

Passo 5: Registro do Requerimento

- Registre o requerimento no sistema da serventia, gerando um número de protocolo. Esse número será usado para acompanhamento e controle interno.
- Digitalize todos os documentos e mantenha-os organizados no arquivo da serventia para eventual consulta ou auditoria.

Passo 6: Orientação Final ao Requerente

- Explique ao cônjuge os próximos passos: a notificação do outro cônjuge e a lavratura da escritura de divórcio. Deixe claro que o processo segue mesmo sem a concordância do cônjuge não requerente, mas todos os procedimentos de cientificação serão cumpridos.
- Informe que a averbação do divórcio será feita após a lavratura da escritura e que ele será notificado quando o processo estiver concluído.

Cuidados Importantes:

- Mantenha um atendimento profissional e respeitoso em todo o processo.
- Siga estritamente as diretrizes legais e internas da serventia para garantir que o procedimento seja seguro e juridicamente válido.
- Documente todas as interações e certifique-se de que cada etapa está devidamente registrada e arquivada.

Esses passos garantem que o divórcio impositivo extrajudicial seja realizado de forma eficiente, cumprindo todos os requisitos legais e proporcionando segurança jurídica para as partes envolvidas.

3.2 Documentação Necessária

Para garantir a conformidade do processo de divórcio impositivo extrajudicial, é imprescindível que o cônjuge requerente apresente a documentação abaixo, completa e corretamente, conforme as orientações descritas:

1. Documento de Identificação Oficial com Foto e CPF do Requerente

- **Descrição:** Pode ser o RG, CNH, passaporte, ou qualquer outro documento oficial com foto que comprove a identidade do requerente.
- **Orientações para Conferência:** Verifique se o documento é original ou uma cópia autenticada. Confira a validade e a legibilidade das informações. Caso o documento esteja vencido, oriente o requerente a apresentar outro documento válido.

2. Certidão de Casamento Atualizada, Emitida nos Últimos 90 Dias

- **Descrição:** A certidão de casamento deve refletir a situação civil atual e ser recente, com emissão datada nos últimos 90 dias.
- **Orientações para Conferência:** Certifique-se de que a certidão não apresenta rasuras ou inconsistências. Caso a certidão esteja fora do prazo de 90 dias, informe

o requerente que é necessária uma nova via atualizada, a ser obtida junto ao cartório onde o casamento foi registrado.

3. Comprovante de Residência do Requerente

- **Descrição:** Documentos aceitos incluem contas de água, luz, telefone, contrato de aluguel ou outro documento oficial que comprove o endereço residencial do requerente, emitido nos últimos 90 dias.
- **Orientações para Conferência:** Verifique a data de emissão e se o nome do requerente consta no comprovante. Caso o comprovante esteja no nome de outra pessoa, oriente o requerente a apresentar uma declaração de residência assinada pelo titular do comprovante junto com uma cópia do documento de identidade deste.

4. Declaração de Inexistência de Filhos Incapazes Comuns ou de Nascituros

- **Descrição:** A declaração deve ser assinada pelo requerente, afirmando que não há filhos menores de idade, incapazes ou nascituros comuns ao casal.
- **Orientações para Conferência:** Confirme que a declaração está preenchida corretamente e assinada pelo requerente. Explique que a inexistência de filhos incapazes é um requisito obrigatório para o divórcio impositivo extrajudicial. Em caso de filhos incapazes, o procedimento deve seguir pela via judicial.

5. Notificação do Cônjuge Não Requerente

- **Descrição:** A notificação ao cônjuge não requerente é um passo obrigatório e pode ser feita por aviso de recebimento (AR), carta registrada, ou por edital nos casos em que o cônjuge se encontra em paradeiro desconhecido.

Métodos Aceitáveis de Notificação:

- **Aviso de Recebimento (AR):** Ideal para notificações quando o endereço do cônjuge não requerente é conhecido. O AR deve ser anexado ao processo como prova de que a notificação foi entregue.
- **Carta Registrada:** Outra opção para quando o endereço do cônjuge não requerente é conhecido. A carta deve ser registrada e o comprovante de entrega anexado ao processo.
- **Edital:** Utilizado quando o cônjuge não requerente está em paradeiro desconhecido. O edital deve ser publicado conforme as normas vigentes, e a comprovação da publicação deve ser anexada ao processo.

- **Orientações para Conferência:** Certifique-se de que a notificação foi feita corretamente e que a comprovação está anexada. Em casos de notificação por edital, verifique se todos os prazos legais foram respeitados.

Cuidados Especiais:

- Garanta que todos os documentos sejam organizados e arquivados adequadamente, digitalizados se necessário, e que cada etapa do processo de notificação seja devidamente registrada.
- A falta de qualquer um desses documentos ou a ausência de comprovação da notificação do cônjuge não requerente inviabiliza o prosseguimento do divórcio impositivo extrajudicial. Oriente o requerente sobre a necessidade de cumprir todas as etapas para evitar atrasos ou indeferimentos.

Esses procedimentos asseguram a conformidade legal e a segurança jurídica do divórcio impositivo, garantindo que todas as partes envolvidas sejam corretamente notificadas e informadas sobre o processo.

3.3 Lavratura da Escritura

A escritura pública de divórcio impositivo deve ser lavrada pelo Tabelião de Notas, seguindo rigorosamente as normas vigentes para assegurar a validade e segurança jurídica do ato. Abaixo estão as diretrizes que devem ser observadas durante a lavratura da escritura:

Passo 1: Identificação Completa das Partes

- **Requerente:** Inclua o nome completo, CPF, RG, estado civil, profissão, endereço e outros dados relevantes do cônjuge requerente.
- **Cônjuge Não Requerente:** Registre o nome completo, CPF, RG e, se possível, o último endereço conhecido do cônjuge não requerente.
- **Observação:** Caso o cônjuge não requerente esteja em paradeiro desconhecido, a ausência de dados completos deve ser justificada com base nas tentativas de notificação.

Passo 2: Declaração Expressa de Vontade do Cônjuge Requerente

- **Conteúdo:** A escritura deve conter uma declaração clara e objetiva do cônjuge requerente, manifestando sua vontade de promover o divórcio de forma impositiva e unilateral.

- **Redação:** Utilize termos que deixem evidente a intenção do requerente em dissolver o vínculo matrimonial sem a necessidade de consentimento do cônjuge não requerente.
- **Orientação:** Deixe claro que a declaração de vontade é um ato voluntário e que o requerente foi devidamente orientado sobre as implicações jurídicas do divórcio impositivo.

Passo 3: Informações sobre a Partilha de Bens e Alimentos (quando aplicável)

- **Partilha de Bens:**
 - **Descrição:** Inclua uma descrição detalhada dos bens comuns do casal, caso o requerente tenha optado por definir a partilha no ato do divórcio.
 - **Acordos:** Registre os termos acordados entre as partes sobre a divisão dos bens. Se a partilha for adiada, mencione que será realizada posteriormente por acordo ou decisão judicial.
- **Alimentos:**
 - **Descrição:** Caso existam acordos sobre pensão alimentícia, estes devem ser descritos de forma clara, especificando o valor, a forma de pagamento e as condições.
 - **Sem Acordos:** Se não houver pedido de alimentos, registre explicitamente que essa questão não faz parte do presente ato.

Passo 4: Informações sobre a Notificação ao Cônjuge Não Requerente

- **Método de Notificação:** Registre o método de notificação utilizado (pessoal, AR, carta registrada ou edital).
- **Comprovação da Notificação:**
 - **AR ou Carta Registrada:** Anexe a comprovação de entrega e registre na escritura as datas e os detalhes da notificação.
 - **Edital:** Caso a notificação tenha sido por edital, registre as informações sobre a publicação, incluindo datas e locais, conforme as normas aplicáveis.
- **Resposta do Cônjuge Não Requerente:**
 - Se houver resposta ou manifestação do cônjuge não requerente, ela deve ser integralmente descrita ou anexada à escritura.

- Se não houver resposta, registre que o cônjuge foi devidamente cientificado, mas não se manifestou no prazo estabelecido.

Cuidados na Redação da Escritura:

- **Linguagem Clara e Objetiva:** Use linguagem formal, clara e objetiva, evitando ambiguidades que possam gerar dúvidas sobre o conteúdo do ato.
- **Verificação de Dados:** Antes de finalizar a escritura, revise cuidadosamente todos os dados para garantir que não haja erros ou omissões.
- **Assinaturas:** A escritura deve ser assinada pelo Tabelião, pelo requerente e, quando aplicável, pelo procurador devidamente constituído. Certifique-se de que todos os envolvidos estejam cientes do conteúdo antes da assinatura.

Finalização e Arquivamento:

- Após a lavratura, uma via da escritura deve ser entregue ao requerente, e o original deve ser arquivado na serventia para consulta futura, conforme os prazos de guarda legalmente estabelecidos.

Seguir essas orientações durante a lavratura da escritura pública garante que o divórcio impositivo extrajudicial seja concluído de forma segura, respeitando os direitos das partes e as normas jurídicas aplicáveis.

3.4 Averbação no Registro Civil

Após a lavratura da escritura pública de divórcio impositivo, é necessário proceder com a averbação do divórcio na certidão de casamento. Esse passo é essencial para a conclusão do processo, garantindo a publicidade e a eficácia do ato perante terceiros. Abaixo seguem as orientações para a execução correta dessa etapa:

Passo 1: Encaminhamento da Escritura ao Office de Registro Civil

- **Responsabilidade:** A serventia extrajudicial deve encaminhar a escritura pública de divórcio ao Office de Registro Civil onde o casamento foi registrado originalmente.
- **Método de Envio:** A remessa pode ser feita por via eletrônica, quando disponível e autorizada pelo sistema de registro civil, ou por meio físico, garantindo que o documento seja entregue de forma segura.

- **Prazo para Envio:** O encaminhamento deve ser feito de forma imediata ou no prazo máximo de 5 dias úteis após a lavratura da escritura, conforme orientação das normas estaduais ou da Corregedoria Geral de Justiça.

Passo 2: Requisitos para Averbação

- **Documentos Necessários:** Envie ao Registro Civil:
 - Cópia autenticada da escritura pública de divórcio.
 - Comprovante de pagamento das taxas de averbação, se exigidas.
 - Cópia da notificação do cônjuge não requerente e comprovações relacionadas, como AR, carta registrada ou publicação de edital, quando aplicável.
- **Conferência dos Dados:** Antes de enviar, revise a escritura e os documentos anexos para garantir que todas as informações necessárias para a averbação estão completas e sem erros.

Passo 3: Processamento da Averbação

- **Responsabilidade do Ofício de Registro Civil:** Após o recebimento, o Registrador Civil deve proceder à averbação do divórcio na margem da certidão de casamento, registrando a dissolução do vínculo matrimonial.
- **Verificação:** O Ofício de Registro Civil verificará a conformidade dos documentos e poderá solicitar esclarecimentos adicionais ou correção de eventuais inconsistências antes de realizar a averbação.

Passo 4: Comunicação ao Requerente

- **Confirmação da Averbação:** Uma vez que a averbação seja concluída, o Ofício de Registro Civil deve emitir a certidão de casamento averbada com a anotação do divórcio.
- **Entrega ao Requerente:** Notifique o cônjuge requerente sobre a conclusão da averbação e disponibilize a certidão averbada para retirada. Caso o envio seja eletrônico, certifique-se de que o requerente receba uma cópia digital do documento.

Cuidados Especiais:

- **Arquivo e Guarda de Documentos:** Mantenha uma cópia da escritura lavrada e da confirmação de envio ao Registro Civil arquivada na serventia. Essa documentação serve como registro do processo e pode ser necessária para futuras consultas ou auditorias.
- **Orientação ao Requerente:** Explique ao requerente que a averbação na certidão de casamento é o passo final para que o divórcio tenha plena validade jurídica e efeitos perante terceiros.

Prazo para Finalização:

- Recomenda-se acompanhar o processamento da averbação junto ao Ofício de Registro Civil para garantir que seja concluída no prazo adequado e sem intercorrências. Qualquer atraso ou pendência deve ser comunicado ao requerente com orientações sobre como proceder.

Seguir essas orientações garante que o divórcio impositivo extrajudicial seja plenamente efetivado, com o devido registro na certidão de casamento, assegurando os direitos e o reconhecimento legal do ato realizado.

4. Cuidados para Conformidade e Segurança Jurídica

Para assegurar a legalidade e a segurança jurídica do divórcio impositivo extrajudicial, as serventias extrajudiciais devem observar os seguintes cuidados em todas as etapas do procedimento:

4.1 Observância à Isonomia e Legislação Aplicável

- **Alinhamento com Normativas:** As serventias devem garantir que todos os procedimentos realizados estejam em total conformidade com as normativas locais, federais e com os Provimentos emitidos pelas Corregedorias Gerais de Justiça.
- **Atualização Legislativa:** É fundamental que os profissionais da serventia mantenham-se atualizados quanto às leis, decisões e diretrizes emitidas pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e outros órgãos reguladores que possam impactar a implementação do divórcio impositivo.
- **Consulta Regular:** Recomenda-se a consulta periódica a fontes oficiais, como o Diário da Justiça, e a participação em cursos e treinamentos oferecidos por associações de notários e registradores, para garantir o cumprimento rigoroso da legislação e evitar falhas que possam comprometer a validade do ato.

4.2 Notificação e Direito ao Contraditório

- **Obrigatoriedade da Notificação:** A notificação do cônjuge não requerente é um requisito obrigatório para o divórcio impositivo. A notificação deve ser realizada de modo a assegurar que o cônjuge tenha ciência do ato de divórcio, independentemente de sua concordância.
- **Métodos de Notificação:** Utilize os meios mais eficazes para garantir a notificação, como aviso de recebimento (AR) e carta registrada. Nos casos de citação por edital, é imprescindível comprovar que houve uma tentativa prévia de notificação pessoal, demonstrando a busca efetiva pelo cônjuge.
- **Respeito ao Contraditório e Ampla Defesa:** Mesmo sendo um ato extrajudicial, é crucial que os direitos do contraditório e da ampla defesa sejam preservados. A serventia deve documentar todas as etapas da notificação e assegurar que o cônjuge não requerente tenha oportunidade de se manifestar.

4.3 Verificação da Capacidade Civil

- **Avaliação da Capacidade:** Antes da lavratura da escritura pública de divórcio, verifique a capacidade civil do cônjuge requerente. Confirme que não há restrições legais que possam inviabilizar o ato, como interdições, tutelas ou curatelas.
- **Documentação Comprobatória:** Exija documentação que comprove a plena capacidade do requerente, como certidões de interdição ou capacidade. Qualquer indício de incapacidade deve ser apurado antes de prosseguir com a escritura.
- **Atenção a Situações Especiais:** Em casos de dúvida sobre a capacidade, a serventia deve suspender o procedimento e orientar o requerente a buscar uma avaliação judicial, garantindo que o ato seja realizado de forma segura e dentro dos parâmetros legais.

5. Procedimentos em Caso de Impugnação

- **Manifestação de Oposição:** Se o cônjuge não requerente manifestar oposição ao divórcio durante o processo, o ato deve ser imediatamente suspenso.
- **Encaminhamento à Via Judicial:** As partes devem ser informadas de que o conflito não pode ser resolvido extrajudicialmente e que deverão buscar a via judicial para a dissolução do casamento e a resolução das questões relacionadas.

- **Registro da Impugnação:** Documente a manifestação de oposição e archive todos os documentos e comunicações referentes à impugnação, preservando o histórico do procedimento.
- **Orientação ao Requerente:** Explique ao cônjuge requerente que, diante da oposição, o divórcio não pode seguir pelo caminho extrajudicial e que as questões pendentes deverão ser resolvidas através de ação judicial, onde o contraditório e a ampla defesa serão plenamente exercidos.

Esses cuidados são fundamentais para garantir que o divórcio impositivo extrajudicial seja conduzido com total conformidade legal, respeitando os direitos das partes envolvidas e evitando nulidades que possam comprometer a eficácia do ato.

6. Registro e Arquivamento

As serventias extrajudiciais têm a responsabilidade de manter um registro detalhado e organizado de todos os documentos apresentados durante o processo de divórcio impositivo, bem como da escrituração lavrada. Esse registro é essencial para garantir a transparência, a rastreabilidade e a conformidade do procedimento.

Diretrizes para Registro e Arquivamento:

- **Registro dos Documentos:** Todos os documentos apresentados pelo requerente, incluindo identificação, certidão de casamento, comprovante de residência, declaração de inexistência de filhos incapazes e comprovantes de notificação, devem ser registrados no sistema da serventia.
- **Digitalização e Indexação:** Sempre que possível, digitalize os documentos para facilitar a consulta e a organização. Os arquivos digitais devem ser indexados corretamente, permitindo a localização rápida e eficiente dos registros.
- **Livro de Escrituras:** A escritura pública de divórcio impositivo deve ser registrada no Livro de Escrituras Públicas da serventia, com o número do registro e a data de lavratura claramente anotados.
- **Prazos de Guarda:** Siga rigorosamente os prazos de guarda obrigatórios para cada tipo de documento, conforme as normas da Corregedoria Geral de Justiça. A maioria dos documentos deve ser mantida por no mínimo cinco anos, mas consulte as regras específicas para garantir a conformidade.
- **Controle de Acesso e Segurança:** Mantenha os documentos arquivados em local seguro, com controle de acesso restrito aos profissionais autorizados. Em caso de

arquivamento digital, certifique-se de que o sistema utilizado tem proteção contra acessos não autorizados e falhas de segurança.

- **Auditoria e Comprovação de Regularidade:** Os registros devem estar disponíveis para auditorias internas e externas, servindo como prova de que todos os procedimentos foram cumpridos conforme a legislação. Qualquer inconsistência ou falta de documentos pode comprometer a regularidade do ato, por isso, a revisão periódica dos arquivos é recomendada.

7. Modelo Padrão de Requerimento para Divórcio Impositivo Extrajudicial

Para garantir a padronização do processo, elaboramos esse modelo **Padrão de Requerimento para Divórcio Impositivo Extrajudicial**. Ele deve ser preenchido e entregue na serventia extrajudicial, acompanhado de todos os documentos obrigatórios para dar início ao processo de divórcio impositivo extrajudicial.

À Serventia Extrajudicial de [Nome da Cidade]

Requerente:

Nome: _____

CPF: _____

RG: _____

Profissão: _____

Estado Civil: _____

Endereço: _____

Telefone: _____

E-mail: _____

Cônjuge Não Requerente:

Nome: _____

CPF: _____

RG: _____

Último Endereço Conhecido: _____

[] Paradero Desconhecido

Declaração de Inexistência de Filhos Incapazes

Declaro, sob as penas da lei, que não há filhos menores, incapazes ou nascituros comuns ao casal.

Partilha de Bens e Alimentos

☐ Não há bens a partilhar.

☐ A partilha de bens será realizada posteriormente.

☐ Descreva os termos da partilha de bens, se aplicável:

☐ Não há pedido de alimentos.

☐ Os alimentos foram acordados da seguinte forma: _____

Cientificação do Cônjuge Não Requerente

A notificação do cônjuge não requerente será realizada por:

☐ Notificação Pessoal

☐ Correio (AR)

☐ Edital (em caso de paradeiro desconhecido)

Motivo do Divórcio Impositivo

Declaro que desejo proceder ao divórcio de forma unilateral, conforme previsto na legislação vigente, sem a necessidade do consentimento do cônjuge não requerente.

Local e Data: _____, ____ de _____ de 20

Assinatura do Requerente:

Nome Completo

(Se aplicável) Assinatura do Procurador:

Nome Completo do Procurador

CPF: _____

OAB: _____

Instruções:

- Anexar cópia autenticada dos documentos pessoais (RG, CPF) do requerente.
- Anexar certidão de casamento atualizada (emitida nos últimos 90 dias).
- Anexar comprovante de residência atualizado.
- Anexar procuração específica, se aplicável.
- Anexar a declaração assinada sobre a inexistência de filhos incapazes ou nascituros.

8. Considerações Finais

O divórcio impositivo extrajudicial é uma ferramenta inovadora que promove a desjudicialização de conflitos, oferecendo uma alternativa mais célere e acessível para a dissolução do casamento. Sua aplicação nas serventias extrajudiciais reflete um avanço significativo na simplificação do sistema jurídico, garantindo que as partes possam resolver suas questões de forma eficiente e segura, sem a necessidade de longos processos judiciais.

Efetividade e Segurança do Processo:

- A correta aplicação dos procedimentos descritos neste protocolo assegura que o divórcio impositivo seja realizado com plena conformidade legal, respeitando os direitos das partes envolvidas e garantindo a validade do ato.
- O papel das serventias é fundamental para viabilizar essa modalidade de divórcio, oferecendo um serviço que alia agilidade e segurança jurídica, atendendo às necessidades dos cônjuges e contribuindo para a modernização da prestação de serviços extrajudiciais.

Recomendações Finais:

- Mantenha-se atualizado sobre as mudanças legislativas e as orientações emitidas pelos órgãos reguladores, assegurando que as práticas da serventia acompanhem as melhores diretrizes do setor.
- Atue com rigor técnico e atenção aos detalhes em todas as etapas do processo, garantindo que o divórcio impositivo extrajudicial cumpra seu propósito de forma justa e eficaz.

A implementação cuidadosa deste protocolo reforça o compromisso das serventias com a legalidade, a ética e a qualidade dos serviços prestados, contribuindo para um sistema de justiça mais acessível e eficiente para todos.

4 CONCLUSÃO

Este estudo apresentou um protocolo inovador para a implementação do divórcio impositivo extrajudicial nas serventias, com o objetivo de padronizar procedimentos, garantir conformidade legal e promover a desjudicialização no contexto da dissolução matrimonial. Os principais resultados destacam que o protocolo proposto oferece diretrizes claras para todas as etapas do processo, desde a formalização do requerimento até a averbação no registro civil, com atenção especial à segurança jurídica e ao respeito aos direitos das partes envolvidas. A análise de casos práticos e a validação com especialistas confirmaram a aplicabilidade do protocolo e sua capacidade de melhorar significativamente a eficiência dos serviços notariais.

A eficácia da intervenção foi demonstrada pela adoção bem-sucedida do protocolo em serventias parceiras, onde observou-se uma redução nos prazos de processamento dos divórcios e um aumento na satisfação dos cônjuges atendidos. O protocolo mostrou-se capaz de atingir os objetivos propostos, ao assegurar que o divórcio impositivo seja conduzido de maneira segura e conforme às normativas vigentes, suprimindo uma demanda por diretrizes que até então eram escassas ou inconsistentes. Os resultados refletem o potencial do protocolo em transformar a prática notarial, alinhando-se com as expectativas teóricas de desjudicialização e gestão eficiente de conflitos.

As implicações dos resultados vão além do campo prático, contribuindo teoricamente para o Direito e a Gestão de Conflitos ao fornecer um modelo replicável que pode servir de referência para futuras regulamentações e políticas públicas. O protocolo não apenas facilita o acesso à justiça, mas também promove a autonomia dos cônjuges e a agilidade nos procedimentos de dissolução matrimonial. Em um cenário mais amplo, o protocolo pode inspirar outros estudos e intervenções voltadas para a desjudicialização de processos que tradicionalmente sobrecarregam o Judiciário.

Entretanto, o estudo apresenta algumas limitações, como a necessidade de adaptação do protocolo para diferentes contextos regionais, onde as normativas podem variar. Além disso, a ausência de uma regulamentação federal uniforme para o divórcio impositivo ainda gera desafios na padronização da prática, o que pode afetar a aplicação plena do protocolo em algumas jurisdições. Esses fatores devem ser considerados ao interpretar os resultados e ao aplicar o protocolo em novas serventias.

Para futuras pesquisas, sugere-se a expansão do estudo para incluir uma análise comparativa entre serventias que adotam o protocolo e aquelas que não o implementam, a fim de quantificar mais precisamente os impactos da intervenção. Também é

recomendável explorar a adaptação do protocolo para outros tipos de procedimentos extrajudiciais, ampliando seu uso para além do divórcio impositivo. Por fim, estudos que examinem a percepção dos usuários sobre o processo podem oferecer insights valiosos para aprimorar ainda mais o protocolo e garantir que ele continue a atender às necessidades práticas e jurídicas das partes envolvidas.

Em conclusão, o protocolo desenvolvido neste trabalho representa uma contribuição significativa para a modernização dos serviços extrajudiciais no Brasil, promovendo uma gestão de conflitos mais eficiente e acessível, e estabelecendo um novo padrão para a prática do divórcio impositivo extrajudicial.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, C. F. Divórcio Impositivo e a Proteção dos Direitos do Cônjuge Não Requerente. *Revista de Direito de Família e Sucessões*, v. 6, n. 3, p. 45-58, 2020.

CARVALHO, M. A. B. A Desjudicialização do Divórcio: Reflexos da Emenda Constitucional nº 66/2010. *Revista de Direito Civil*, v. 8, n. 1, p. 115-130, 2012.

GAMA, J. F. O Divórcio como Direito Potestativo: A Nova Perspectiva Introduzida pela Emenda Constitucional nº 66/2010. *Revista de Direito Constitucional*, v. 14, n. 2, p. 77-94, 2010.

NASCIMENTO, R. S. Regulamentação do Divórcio Impositivo: Experiências nos Estados de Pernambuco e Maranhão. *Boletim da Corregedoria*, n. 25, p. 18-29, 2019.

PEREIRA, L. C. A Desjudicialização e o Papel das Serventias Extrajudiciais na Resolução de Conflitos. *Revista de Direito Notarial*, v. 5, n. 2, p. 33-49, 2018.

SANTOS, F. A. Críticas ao Divórcio Impositivo: Questões de Constitucionalidade e Segurança Jurídica. *Revista Brasileira de Direito Processual*, v. 12, n. 4, p. 65-79, 2019.

SILVA, R. M. Procedimentos de Notificação no Divórcio Impositivo: Garantias de Contraditório e Ampla Defesa. *Revista de Direito Extrajudicial*, v. 7, n. 2, p. 22-37, 2021.

SOUZA, A. R. Divórcio Impositivo: Direito Potestativo e Desjudicialização. *Revista Jurídica do Estado*, v. 9, n. 3, p. 90-104, 2015.

Protesto Notarial: Guia Prático para Desjudicialização e Recuperação Eficiente de Créditos

PRODUTO TÉCNICO 4

PROTESTO NOTARIAL: GUIA PRÁTICO PARA DESJUDICIALIZAÇÃO E RECUPERAÇÃO EFICIENTE DE CRÉDITOS

Murilo Leone Casadei¹
Plínio Antônio Britto Gentil²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Material Didático, pois o manual serve como um guia prático e educativo para a implementação do protesto notarial como ferramenta de recuperação de créditos, destinado a orientar profissionais como tabeliães, advogados e gestores de crédito, atuando como material de suporte técnico e didático para a aplicação prática desse mecanismo extrajudicial.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: *desenvolver um Manual Prático para a Implementação do Protesto Notarial como Ferramenta de Recuperação de Créditos, destacando o uso do protesto como um mecanismo extrajudicial que contribui para a desjudicialização e recuperação eficiente de créditos.*

Metodologia/Abordagem: *análise das etapas e procedimentos do protesto notarial, integrando diretrizes práticas com fundamentação teórica sobre a eficácia desse mecanismo extrajudicial.*

Originalidade/Relevância: *oferece uma abordagem prática e acessível sobre o protesto notarial, destacando-se como uma alternativa eficiente ao processo judicial tradicional na recuperação de créditos. A originalidade reside na adaptação teórica do protesto para um formato didático, permitindo que seja utilizado como uma ferramenta estratégica na gestão de conflitos e créditos, contribuindo para a modernização dos processos de cobrança.*

Principais Resultados: *O manual identifica o protesto notarial como um método célere, econômico e seguro para a recuperação de créditos, promovendo a desjudicialização.*

Contribuições Teóricas/Metodológicas: *integra conceitos de desjudicialização e recuperação extrajudicial de créditos, consolidando o protesto notarial como uma ferramenta prática dentro do arcabouço jurídico.*

Contribuições Sociais/Para a Gestão: *Socialmente, o manual promove o uso de soluções extrajudiciais, contribuindo para a diminuição da sobrecarga do Poder Judiciário e facilitando o acesso a formas alternativas de resolução de conflitos. Para a gestão, a aplicação do protesto notarial reduz custos operacionais, melhora a eficiência na recuperação de créditos e apoia a manutenção de relações comerciais saudáveis.*

Palavras-chave: *Protesto Notarial; Desjudicialização; Recuperação de Créditos; Ferramenta Extrajudicial; Gestão de Conflitos.*

Araraquara, setembro de 2021

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, **Atuação profissional, email.**

² Professor do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara. **e-mail**

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: criar um manual prático para a implementação do protesto notarial como uma ferramenta extrajudicial eficiente na recuperação de créditos. Seu propósito é orientar tabelionatos, advogados e gestores de crédito sobre os procedimentos, benefícios e desafios dessa prática, com o objetivo de reduzir a judicialização de conflitos e promover uma recuperação de créditos mais célere e menos onerosa.

Nível e Tipo de Impacto: Realizado - O trabalho já contribuiu para o aumento do conhecimento e da aplicação prática do protesto notarial, melhorando a eficiência na recuperação de créditos e reduzindo a sobrecarga do Poder Judiciário em processos executivos.

Demanda: surgiu da crescente judicialização e morosidade no sistema de execução de dívidas, evidenciando a demanda por alternativas extrajudiciais que possam agilizar a recuperação de créditos sem recorrer ao Judiciário.

Área Impactada pela Produção: Campo do Direito, com especial foco em Desjudicialização, Gestão de Conflitos e Recuperação de Créditos.

Replicabilidade: altamente replicável em diferentes contextos e tabelionatos.

Abrangência Territorial: A abrangência é nacional .

Complexidade: apresenta baixa complexidade técnica, focando na implementação de práticas já regulamentadas, mas exige cuidado metodológico na adaptação para diferentes tabelionatos.

Nível de Inovação: alta, ao transformar um conceito jurídico em um guia prático acessível

Sector da Sociedade Beneficiado: Beneficia o setor jurídico, gestores de crédito, tabelionatos e devedores .

Fomento: Não houve fomento específico registrado.

Registro de Propriedade Intelectual: Não há registro de propriedade intelectual associado ao trabalho.

Estágio da Tecnologia: O manual está em estágio de aplicação prática, pronto para uso.

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: O conhecimento gerado será disseminado por meio de treinamentos, workshops e publicações, facilitando sua adoção por outros profissionais do setor.

1 INTRODUÇÃO

Bem-vindo ao Manual Prático para a Implementação do Protesto Notarial como Ferramenta de Recuperação de Créditos. Este manual foi desenvolvido com base na pesquisa apresentada na dissertação "O Protesto Notarial como Instrumento de Desjudicialização e Recuperação de Créditos" e tem como objetivo fornecer uma orientação clara e objetiva para tabelionatos, advogados e gestores de crédito que desejam adotar o protesto notarial como uma ferramenta estratégica de recuperação de créditos.

A crescente demanda por soluções mais rápidas e eficientes para a recuperação de créditos tem levado à busca por alternativas que vão além do sistema judiciário tradicional. O protesto notarial se destaca nesse cenário como uma abordagem extrajudicial que oferece benefícios significativos para todas as partes envolvidas. Para credores, essa ferramenta possibilita a recuperação de valores de forma mais célere e menos onerosa, ao mesmo tempo em que preserva as relações comerciais com os devedores, evitando o desgaste de um processo judicial longo e complexo.

Para os tabelionatos, o protesto notarial representa uma oportunidade de contribuir diretamente para a desjudicialização, ajudando a desafogar o Poder Judiciário e atuando como intermediários imparciais na notificação e registro das inadimplências. Este manual busca orientar os tabeliães sobre os procedimentos técnicos e legais necessários para garantir que o protesto seja conduzido de forma correta e eficiente, respeitando os princípios de legalidade, publicidade e segurança jurídica.

Advogados também encontrarão neste manual uma ferramenta essencial para orientar seus clientes, seja na posição de credores ou devedores. A atuação do advogado é fundamental na análise da viabilidade do protesto, na orientação sobre as possíveis consequências legais, e na defesa dos direitos das partes envolvidas. Entender o protesto notarial como uma medida preliminar, e muitas vezes mais eficaz, pode transformar a estratégia de recuperação de créditos, reduzindo custos e tempo de resolução.

Por fim, gestores de crédito e profissionais do setor financeiro têm neste manual um guia prático para implementar o protesto notarial como parte de suas estratégias de cobrança. Com o protesto, é possível utilizar um mecanismo que incentiva o pagamento de dívidas de forma voluntária, antes que o processo escale para a esfera judicial, preservando a imagem da empresa e as relações com seus clientes.

Este manual foi elaborado para ser uma referência completa, oferecendo desde uma visão geral do que é o protesto notarial até os procedimentos passo a passo para sua

aplicação. A intenção é capacitar todos os profissionais envolvidos a utilizarem essa ferramenta com confiança e competência, promovendo a recuperação de créditos de forma justa e eficiente.

Acreditamos que a adoção do protesto notarial não só agiliza o processo de cobrança como também promove uma cultura de responsabilidade e transparência nas relações comerciais. Ao fortalecer o uso de mecanismos extrajudiciais, contribuímos para um sistema de justiça mais acessível e menos sobrecarregado, beneficiando toda a sociedade.

Esperamos que este manual se torne um aliado indispensável na sua prática profissional e que, através dele, o protesto notarial seja cada vez mais reconhecido e utilizado como um método eficaz de recuperação de créditos.

2. CONCEITO E BENEFÍCIOS DO PROTESTO NOTARIAL

O protesto notarial se configura como uma ferramenta essencial no campo da recuperação de créditos, atuando de maneira eficaz e estratégica para garantir que o credor tenha seu direito respeitado sem a necessidade de recorrer imediatamente ao Judiciário. Para aqueles que atuam como tabeliães, advogados ou gestores de crédito, é fundamental compreender o que é o protesto notarial e como ele se integra ao sistema de soluções extrajudiciais de conflitos financeiros.

2.1. O que é o Protesto Notarial?

O protesto notarial é um procedimento formal e solene realizado exclusivamente por um tabelião de protesto, que tem como finalidade dar publicidade à inadimplência de uma obrigação representada por títulos ou documentos de dívida. Ele é um ato extrajudicial que visa formalizar a mora, ou seja, o atraso no cumprimento de uma obrigação, assegurando ao credor um instrumento poderoso para cobrar o pagamento devido de forma mais rápida e eficiente.

Esse procedimento confere autenticidade, segurança e eficácia jurídica ao processo de cobrança, servindo tanto como uma notificação oficial ao devedor quanto como um registro público da inadimplência. Quando um título é protestado, o tabelião emite uma intimação ao devedor informando-o sobre a existência da dívida e concedendo-lhe um prazo para pagamento. Caso o devedor não regularize a situação dentro do período estipulado, o protesto é registrado, o que implica a inclusão do nome do devedor nos cadastros de inadimplentes, como o SPC e o SERASA.

A importância do protesto notarial vai além de simplesmente registrar a falta de pagamento. Ele é um mecanismo preventivo que desestimula o inadimplemento ao proporcionar consequências diretas e imediatas para o devedor, que pode ter seu crédito afetado negativamente. Ao mesmo tempo, o protesto mantém a relação entre as partes em um âmbito extrajudicial, o que pode facilitar negociações futuras e preservar a continuidade de vínculos comerciais e financeiros.

Para o credor, o protesto notarial representa uma garantia adicional de que seu direito será respeitado. Ele serve como uma pressão legítima sobre o devedor, incentivando o pagamento da dívida antes que outras medidas mais drásticas, como a execução judicial, sejam necessárias. Além disso, o registro do protesto funciona como prova documental robusta em eventual litígio futuro, reforçando o direito do credor de exigir o pagamento em juízo, caso isso se torne necessário.

O protesto também desempenha uma função social importante ao contribuir para a circulação de riqueza e para a segurança das transações comerciais. Ao assegurar que as obrigações sejam cumpridas de forma mais célere, ele favorece o ambiente de negócios, aumenta a confiança nas transações e reduz a necessidade de intervenção judicial, o que, por sua vez, desonera o sistema de justiça e promove a desjudicialização dos conflitos.

Por sua natureza pública, o protesto notarial atua com transparência, fornecendo uma base de dados acessível sobre inadimplências, o que é útil tanto para credores quanto para outras instituições que desejam avaliar o risco de crédito de indivíduos e empresas. Assim, o protesto não apenas protege o credor atual, mas também serve como um aviso para futuros credores, criando um sistema de autocontrole e disciplina no mercado financeiro.

A utilização do protesto notarial é regulamentada por normas que garantem a imparcialidade e a integridade do procedimento. O tabelião, na posição de agente imparcial, assegura que todas as etapas do protesto sejam conduzidas com rigor técnico e legal, sem favorecer qualquer das partes envolvidas. Essa neutralidade é essencial para que o protesto notarial se mantenha como uma ferramenta respeitada e eficaz na recuperação de créditos.

Portanto, o protesto notarial é muito mais do que um simples registro de inadimplência; ele é um mecanismo de proteção ao crédito que oferece vantagens significativas tanto para credores quanto para devedores. Ao promover a resolução de

conflitos de forma extrajudicial, ele contribui para um sistema de justiça mais ágil e acessível, fortalecendo o ambiente de negócios e a economia como um todo.

2.2. Benefícios do Protesto Notarial

O protesto notarial se destaca como uma ferramenta de recuperação de créditos que oferece múltiplos benefícios para credores, devedores e para o sistema de justiça como um todo. Seu uso estratégico pode não apenas acelerar o processo de recuperação de valores devidos, mas também contribuir para a manutenção de relações comerciais e reduzir significativamente os custos e entraves associados ao litígio judicial. Abaixo, destacamos os principais benefícios do protesto notarial, detalhando como cada um deles pode impactar positivamente a prática de recuperação de créditos.

Celeridade

Uma das maiores vantagens do protesto notarial é a sua celeridade. Diferentemente do processo judicial, que pode se arrastar por anos, o protesto notarial oferece uma solução rápida e eficiente para a recuperação de créditos. Desde a apresentação do título até a notificação do devedor, o processo ocorre em um prazo curto, geralmente de poucos dias, agilizando a cobrança e reduzindo o tempo necessário para que o credor tenha uma resposta.

Essa rapidez é especialmente vantajosa em situações onde o tempo é um fator crítico, como em negociações comerciais ou na gestão de fluxo de caixa de empresas. A possibilidade de resolver a inadimplência de forma quase imediata permite que o credor recupere valores que poderiam impactar negativamente suas operações financeiras se o processo fosse mais demorado. Além disso, o protesto rápido e eficiente contribui para uma maior rotatividade de crédito no mercado, ajudando a manter o ciclo econômico ativo.

Redução de Custos

Outro benefício significativo do protesto notarial é a redução dos custos envolvidos na recuperação de créditos. Como se trata de um procedimento extrajudicial, os gastos são consideravelmente menores em comparação aos custos associados ao litígio judicial, que inclui honorários advocatícios, taxas processuais e outras despesas. No protesto notarial, o credor arca com custos administrativos reduzidos, tornando-se uma alternativa econômica e acessível.

Além da economia direta, a redução de custos também reflete em menor sobrecarga de recursos internos das empresas, que não precisam mobilizar suas equipes jurídicas por longos períodos para acompanhar processos judiciais. Isso libera os profissionais para focar em outras áreas estratégicas e otimizar a gestão de crédito e cobrança, aumentando a eficiência operacional da organização. Para tabelionatos, a simplificação dos procedimentos e a padronização das etapas de protesto também contribuem para a redução de custos operacionais, promovendo um serviço mais acessível e eficiente.

Preservação das Relações Comerciais

Uma das preocupações mais comuns entre credores é o impacto que uma cobrança judicial pode ter sobre as relações comerciais com seus clientes. Processos judiciais tendem a desgastar o relacionamento entre as partes, muitas vezes resultando em uma ruptura completa, o que pode ser prejudicial, especialmente em setores onde a confiança e a continuidade das relações são essenciais.

O protesto notarial, por sua natureza extrajudicial, oferece uma abordagem menos adversarial. Ao invés de levar a disputa para o tribunal, o protesto notarial mantém a resolução dentro de um contexto administrativo, permitindo que as partes negociem diretamente e cheguem a um acordo sem o estigma e o confronto que uma ação judicial pode causar. Essa flexibilidade possibilita renegociações e acordos amigáveis, que podem incluir parcelamentos, descontos ou outros ajustes que atendam tanto ao credor quanto ao devedor.

Preservar as relações comerciais é particularmente importante para empresas que dependem de uma base de clientes recorrente. Manter a possibilidade de diálogo e a boa-fé pode transformar uma situação de inadimplência em uma oportunidade de fortalecer laços, realinhar expectativas e, eventualmente, reestabelecer um relacionamento saudável e produtivo entre as partes.

Segurança Jurídica

O protesto notarial oferece um nível elevado de segurança jurídica, conferindo autenticidade e publicidade à inadimplência de uma obrigação. Quando um título é protestado, ele se torna um documento formal que comprova a existência da dívida e o não cumprimento da obrigação pelo devedor, o que é essencial em caso de disputas futuras. O ato de protesto é registrado publicamente, proporcionando um efeito de alerta

não apenas ao devedor, mas também a outros possíveis credores, reforçando a credibilidade do credor e desestimulando o inadimplemento.

Além de servir como uma prova robusta em eventuais ações judiciais, o protesto notarial reforça a posição do credor em futuras negociações, uma vez que o devedor fica formalmente registrado como inadimplente. Esse registro não apenas impacta o crédito do devedor, mas também adiciona um peso significativo à cobrança extrajudicial, tornando o protesto um mecanismo persuasivo que incentiva a quitação voluntária da dívida.

Para os advogados, o protesto notarial é uma ferramenta que agrega valor ao processo de cobrança ao consolidar provas que podem ser essenciais em uma eventual execução judicial, caso as tentativas extrajudiciais falhem. Para os tabelionatos, a segurança jurídica oferecida pelo protesto garante que todos os atos sejam realizados dentro dos parâmetros legais, proporcionando confiança às partes envolvidas.

Em suma, o protesto notarial alia rapidez, redução de custos, preservação de relações e segurança jurídica em um único procedimento, fazendo dele uma opção extremamente vantajosa para a recuperação de créditos de maneira eficaz, justa e descomplicada.

3. PROCEDIMENTOS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DO PROTESTO NOTARIAL

Para utilizar o protesto notarial como uma ferramenta eficaz de recuperação de créditos, é essencial seguir uma série de procedimentos que garantam a correta aplicação do mecanismo e assegurem a conformidade com a legislação vigente. A implementação adequada do protesto começa com a identificação dos títulos e documentos de dívida que podem ser protestados. Esse passo inicial é crucial, pois define a base sobre a qual o protesto será fundamentado, garantindo que o credor utilize apenas os instrumentos legais apropriados e eficazes.

3.1. Identificação dos Títulos e Documentos de Dívida

O primeiro passo para a implementação do protesto notarial é a identificação correta dos títulos e documentos que podem ser protestados. É fundamental que tabeliães, advogados e gestores de crédito compreendam quais documentos se qualificam para o

protesto, a fim de evitar problemas futuros e assegurar que o procedimento seja realizado de forma eficaz e dentro das normas legais.

Os títulos e documentos de dívida passíveis de protesto incluem uma variedade de instrumentos que representam obrigações financeiras não cumpridas. Abaixo, destacamos os principais títulos que podem ser submetidos ao protesto notarial:

- **Cheques:** O cheque é um dos títulos de crédito mais comuns no Brasil e pode ser protestado quando não é pago na data de apresentação. O protesto de cheques é uma medida bastante eficaz, pois confere ao credor uma ferramenta adicional para pressionar o devedor a cumprir com sua obrigação. O credor deve apresentar o cheque não pago ao tabelionato para iniciar o processo de protesto, o que resultará na formalização da mora e no registro da inadimplência.
- **Duplicatas Mercantis e de Serviços:** As duplicatas, sejam elas mercantis ou de serviços, representam vendas a prazo e são amplamente utilizadas nas transações comerciais. Quando um cliente não paga uma duplicata no vencimento, o credor tem o direito de protestar o título para garantir a formalização da inadimplência. Esse protesto é particularmente útil para empresas que dependem de um fluxo constante de recebimentos, pois ajuda a proteger o crédito e facilita a cobrança extrajudicial.
- **Notas Promissórias:** A nota promissória é um título de crédito que contém uma promessa de pagamento, e seu protesto é uma forma direta de formalizar o não cumprimento dessa promessa. Assim como outros títulos, a nota promissória pode ser protestada quando o devedor não efetua o pagamento na data acordada, tornando-se um instrumento legal de pressão para a recuperação do crédito.
- **Certidões de Dívida Ativa (CDA):** As Certidões de Dívida Ativa (CDAs) são emitidas por órgãos públicos para formalizar débitos tributários e não tributários. O protesto de CDAs tem ganhado relevância como uma ferramenta eficiente de cobrança, especialmente em dívidas fiscais, ao permitir que governos municipais, estaduais e federais formalizem a inadimplência de seus devedores sem a necessidade de ações judiciais. Este protesto possibilita uma maior recuperação de receitas públicas, contribuindo para a eficiência na gestão fiscal.
- **Contratos de Confissão de Dívida:** Contratos de confissão de dívida são acordos nos quais o devedor reconhece sua obrigação e se compromete a pagar um determinado valor em condições estabelecidas entre as partes. Quando o devedor

não cumpre o que foi acordado, o contrato de confissão de dívida pode ser protestado, proporcionando ao credor um mecanismo adicional para formalizar a inadimplência e facilitar a cobrança.

- **Outros Títulos Executivos Extrajudiciais:** Além dos exemplos citados, outros títulos executivos extrajudiciais, como contratos de locação com cláusula de pagamento, cédulas de crédito bancário e notas de crédito, também podem ser protestados. O elemento comum a todos esses documentos é a sua capacidade de representar obrigações certas, líquidas e exigíveis, ou seja, obrigações cujo cumprimento pode ser exigido legalmente sem a necessidade de um processo judicial prévio para reconhecimento.

A identificação adequada dos títulos é essencial não apenas para a legitimidade do protesto, mas também para sua eficácia. Credores devem garantir que os documentos apresentados para protesto estejam completos e regularizados, com todas as informações necessárias para que o tabelião possa proceder ao registro da inadimplência. Esse cuidado evita entraves processuais e aumenta as chances de sucesso na recuperação do crédito.

Além disso, é importante que os credores mantenham um bom controle sobre os títulos que possuem, registrando datas de vencimento e condições de pagamento para agir prontamente em caso de inadimplência. A agilidade na apresentação dos títulos ao tabelionato é um fator chave para o sucesso do protesto notarial como ferramenta de cobrança.

Portanto, o protesto de títulos e documentos de dívida é um procedimento que, quando realizado corretamente, confere ao credor uma posição de vantagem na cobrança, além de proporcionar maior segurança jurídica e transparência para todas as partes envolvidas.

3.2. Apresentação do Título ao Tabelionato

Após identificar os títulos ou documentos de dívida passíveis de protesto, o próximo passo é a apresentação desses títulos ao tabelionato de protesto competente. Esse processo é fundamental para garantir que o protesto seja realizado de maneira correta, eficaz e dentro dos parâmetros legais. A apresentação do título envolve uma série de procedimentos que devem ser seguidos com precisão para assegurar que o protesto tenha validade e atinja seu objetivo de formalizar a inadimplência e facilitar a recuperação do crédito.

A atuação do tabelião é essencial nesse momento, pois ele é o responsável por conferir a autenticidade dos documentos e garantir que o protesto seja executado de acordo com a legislação. Abaixo, detalhamos cada etapa desse processo, destacando os cuidados que devem ser tomados tanto pelo credor quanto pelo tabelionato.

Verificação da Autenticidade

Um dos primeiros passos na apresentação do título é a verificação da autenticidade e da regularidade da documentação. Ao receber o título ou documento de dívida, o tabelião realiza uma análise minuciosa para garantir que todos os requisitos legais estejam presentes. Esse procedimento visa assegurar que o título é legítimo, válido e que a dívida que ele representa é certa, líquida e exigível.

Durante essa etapa, o tabelião verifica aspectos como:

- **Validade do Título:** Confirma se o título está dentro do prazo legal para protesto e se atende aos requisitos formais previstos pela legislação.
- **Autenticidade:** Avalia a originalidade do documento e a presença de assinaturas válidas, carimbos, ou outros elementos que garantam a autenticidade do título.
- **Integridade da Documentação:** Confere se todas as partes do documento estão presentes e legíveis, incluindo anexos, notas de contrato, ou outras evidências que acompanhem o título.
- **Regularidade Formal:** Verifica se o título está adequadamente preenchido, com todas as informações necessárias, como datas, valores e a identificação das partes envolvidas.

Essa análise é essencial para evitar o protesto de títulos que possam conter erros ou irregularidades que comprometam a sua validade. Caso o tabelião encontre inconsistências ou falhas na documentação, ele deve informar o credor para que as devidas correções sejam feitas antes do prosseguimento do protesto.

A verificação da autenticidade protege o credor contra possíveis alegações de protesto indevido, resguardando a legitimidade do processo e assegurando que o protesto será aceito como prova válida em eventual ação judicial futura.

Instrução do Pedido de Protesto

Após a verificação da autenticidade, o credor deve instruir formalmente o pedido de protesto. Essa etapa é crucial, pois envolve o fornecimento de todas as informações necessárias para que o tabelião possa realizar o protesto de maneira correta e eficiente. A

instrução do pedido inclui a apresentação de dados específicos que permitirão a identificação precisa do devedor, do valor da dívida e das condições do título.

Os principais elementos que devem ser incluídos na instrução do pedido de protesto são:

- **Qualificação do Devedor:** É fundamental fornecer dados completos e precisos sobre o devedor, incluindo nome completo ou razão social, CPF ou CNPJ, endereço atualizado e outros detalhes que facilitem a localização e a notificação do devedor.
- **Valor da Dívida:** O credor deve indicar claramente o valor exato da dívida que está sendo protestada, especificando, se necessário, juros, multas ou outras taxas que compõem o montante total.
- **Data de Vencimento:** Informar a data em que a obrigação deveria ter sido cumprida, o que é essencial para a correta apuração do prazo para o pagamento ou para a formalização do protesto.
- **Descrição do Título:** Detalhes sobre o tipo de título apresentado, como cheque, duplicata ou nota promissória, bem como qualquer informação adicional relevante que ajude a contextualizar a dívida.
- **Instruções Específicas:** Caso o credor deseje que o protesto seja conduzido de maneira particular, como a inclusão de observações específicas ou a necessidade de contatos adicionais com o devedor, essas instruções devem ser comunicadas ao tabelião no momento da apresentação.

O cuidado na instrução do pedido é fundamental, pois qualquer falta de informação ou erro pode atrasar o processo de protesto ou mesmo invalidá-lo. O credor deve garantir que todas as informações fornecidas estejam corretas e atualizadas, colaborando com o tabelionato para que o procedimento seja executado sem contratempos.

Para tabeliães, a etapa de instrução do pedido representa um momento de confirmação e organização das informações recebidas. É importante que o tabelionato mantenha um registro detalhado de todos os dados fornecidos pelo credor, assegurando que o protesto seja conduzido com a devida clareza e precisão.

Em resumo, a apresentação do título ao tabelionato é um processo que demanda atenção aos detalhes e uma comunicação eficiente entre credor e tabelião. A correta verificação da autenticidade e a adequada instrução do pedido de protesto são garantias de que o protesto notarial será um instrumento eficaz na formalização da inadimplência

e na recuperação de créditos, cumprindo seu papel como uma alternativa extrajudicial de grande valor no mercado.

3.3. Emissão da Intimação ao Devedor

Uma vez que o título ou documento de dívida é apresentado ao tabelionato e devidamente verificado e instruído, o próximo passo no processo de protesto notarial é a emissão da intimação ao devedor. A intimação é um ato formal pelo qual o tabelião comunica ao devedor a existência de um protesto contra ele, oferecendo a oportunidade para que o pagamento da dívida seja realizado antes que o protesto seja oficialmente registrado. Esta etapa é fundamental, pois garante que o devedor tenha ciência da dívida e das consequências de sua inadimplência, promovendo a transparência e o direito de defesa.

O que é a Intimação ao Devedor?

A intimação ao devedor é o ato oficial de notificação realizado pelo tabelião, que tem como finalidade informar o devedor sobre o protesto iminente e conceder-lhe um prazo para o pagamento da dívida. Esse comunicado é entregue de forma pessoal ou por meio de outros métodos reconhecidos, como correio com aviso de recebimento, de modo a assegurar que o devedor receba a informação dentro do prazo estabelecido.

A intimação é um procedimento essencial dentro do processo de protesto, pois oferece ao devedor a oportunidade de regularizar sua situação antes que o protesto seja registrado e as consequências associadas sejam formalizadas. Para garantir a validade e a eficácia do protesto, a intimação deve conter informações claras e precisas, abrangendo aspectos cruciais da dívida e as condições para sua quitação.

Conteúdo da Intimação

A intimação ao devedor deve ser redigida de maneira clara e objetiva, detalhando todos os elementos necessários para que o devedor compreenda plenamente sua situação e as ações que devem ser tomadas. Os principais componentes da intimação são:

- **Valor da Dívida:** A intimação deve especificar o valor total devido pelo devedor, incluindo, se aplicável, os juros, multas ou outras taxas incidentes. Essa informação é essencial para que o devedor saiba exatamente quanto precisa pagar para evitar o registro do protesto.

- **Prazo para Pagamento:** O devedor deve ser informado sobre o prazo para efetuar o pagamento, que, em regra, é de três dias úteis a partir do recebimento da intimação. Esse prazo é concedido para que o devedor tenha tempo suficiente para quitar a dívida ou para entrar em contato com o credor, caso deseje negociar ou esclarecer algum aspecto do débito. É importante que o prazo seja respeitado, pois a ausência de pagamento dentro desse período resultará no prosseguimento do protesto.
- **Consequências do Não Pagamento:** A intimação deve deixar claro quais são as consequências caso o devedor não efetue o pagamento dentro do prazo estabelecido. Entre as principais implicações estão o registro do protesto, a inclusão do nome do devedor em cadastros de inadimplentes, como SPC e SERASA, e a potencial dificuldade de acesso a crédito e de realização de operações financeiras futuras.

Além desses elementos essenciais, a intimação também pode conter informações adicionais que ajudem o devedor a compreender os próximos passos e as suas opções. Por exemplo, o devedor pode ser orientado sobre como proceder caso deseje contestar o protesto, ou se existem formas alternativas de resolução que podem ser exploradas em conjunto com o credor, como a renegociação da dívida.

Entrega da Intimação

A entrega da intimação é uma etapa que exige cuidado para assegurar que o devedor tenha ciência do protesto e das suas obrigações. O tabelião é responsável por adotar as medidas necessárias para que a intimação chegue ao devedor, utilizando métodos que garantam a prova de recebimento. Em geral, as formas mais comuns de entrega são:

- **Entrega Pessoal:** A intimação pode ser entregue diretamente ao devedor ou a um representante autorizado, garantindo o recebimento imediato da notificação.
- **Correios com Aviso de Recebimento:** Essa é uma forma amplamente utilizada para garantir que a intimação seja entregue de forma segura e que haja comprovação de recebimento.
- **Meios Eletrônicos:** Em alguns casos, é possível utilizar meios eletrônicos de comunicação, desde que garantam a segurança e a comprovação do recebimento da intimação.

Caso o devedor não seja localizado, o tabelião pode adotar outras formas de tentativa de comunicação, como a publicação em edital, garantindo que todas as possibilidades de contato tenham sido esgotadas. Essa busca ativa é essencial para que o protesto não perca sua validade devido à ausência de notificação adequada.

Importância da Intimação

A intimação é mais do que um simples aviso; ela desempenha um papel central na garantia dos direitos do devedor e na transparência do processo de protesto. Ao dar ciência ao devedor, a intimação respeita os princípios de legalidade e publicidade, proporcionando uma chance real de defesa e de resolução da dívida antes que o protesto se concretize.

Para o credor, a emissão correta da intimação é uma etapa crucial que reforça a legitimidade do protesto e assegura que o procedimento seja conduzido com a devida diligência. Já para o tabelião, a emissão da intimação é uma responsabilidade que demanda precisão e um cuidado especial com o cumprimento das normas, garantindo que todos os envolvidos estejam cientes e informados sobre o status do protesto.

Assim, a intimação ao devedor é um elemento fundamental no processo de protesto notarial, estabelecendo um canal de comunicação claro, transparente e justo, que protege os direitos das partes e promove a eficiência na recuperação de créditos.

3.4. Registro do Protesto

Após a emissão da intimação, se o devedor não efetuar o pagamento da dívida dentro do prazo estipulado, geralmente de três dias úteis, o próximo passo é o registro formal do protesto. Essa etapa é crucial para consolidar a inadimplência e garantir ao credor uma posição fortalecida na recuperação do crédito. O registro do protesto é um ato solene realizado pelo tabelião, que confere publicidade à dívida e estabelece o documento como uma prova válida de que o devedor está em mora. Este registro não só amplia a pressão sobre o devedor para resolver a pendência, como também oferece benefícios legais importantes para o credor.

Como é Realizado o Registro do Protesto?

O registro do protesto é a formalização final do processo de protesto notarial, onde o tabelião oficializa a falta de pagamento do devedor. Esse procedimento é realizado no

próprio tabelionato onde o título foi apresentado, e é acompanhado da inclusão do nome do devedor nos registros públicos de inadimplência. O registro é feito de forma meticulosa e precisa, garantindo que todas as informações estejam corretas e que o devedor tenha sido devidamente notificado.

Para que o protesto seja registrado, o tabelião deve seguir uma série de normas e procedimentos que asseguram a legalidade e a eficácia do ato. Esse cuidado envolve a verificação de que todas as etapas anteriores, como a apresentação do título e a intimação ao devedor, foram conduzidas de forma correta e documentada. O registro é então feito no livro de protestos do tabelionato, tornando-se um ato público acessível a qualquer interessado que deseje consultar a situação de crédito do devedor.

Efeitos do Registro do Protesto

O registro do protesto tem efeitos legais e práticos significativos que impactam tanto o devedor quanto o credor, além de influenciar o comportamento de mercado e as relações comerciais. Abaixo, destacamos os principais efeitos do registro do protesto e como eles contribuem para a recuperação de créditos e para a segurança das transações financeiras.

Um dos principais efeitos do registro do protesto é a **publicização da inadimplência**. Quando o protesto é registrado, ele se torna um ato público, o que significa que qualquer pessoa ou entidade pode consultar o status da dívida. Essa publicização é feita através da inclusão do devedor em sistemas de proteção ao crédito, como o SERASA, o SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) e outros cadastros de inadimplentes. A divulgação da inadimplência serve como um alerta para futuros credores, que podem considerar o histórico do devedor ao avaliar o risco de conceder crédito ou fechar negócios.

A publicização da dívida tem um efeito imediato sobre o devedor, que enfrenta restrições de crédito, dificuldades em obter financiamentos e possíveis impactos negativos na sua reputação comercial. Essas consequências pressionam o devedor a regularizar a dívida, mesmo após o protesto, para evitar danos maiores à sua capacidade de operar no mercado. Além disso, a visibilidade do protesto funciona como um mecanismo de autorregulação, incentivando devedores a manterem suas obrigações financeiras em dia para evitar o registro.

Outro efeito essencial do registro do protesto é sua **validade como prova judicial**. O protesto registrado torna-se um documento robusto que pode ser utilizado em eventuais

processos judiciais de cobrança. Em uma disputa judicial, o protesto funciona como uma prova documental que demonstra de forma inequívoca que o devedor foi notificado da existência da dívida e teve a oportunidade de pagar, mas não o fez.

A utilização do protesto como prova judicial fortalece significativamente a posição do credor, pois elimina a necessidade de comprovar a inadimplência de outras formas, simplificando o processo judicial e aumentando as chances de sucesso na execução da dívida. O protesto registrado confere ao credor um título executivo extrajudicial, o que permite uma execução mais célere e menos onerosa, dispensando etapas iniciais de reconhecimento de dívida e agilizando a cobrança judicial.

Para advogados, o protesto registrado é uma ferramenta estratégica que pode ser utilizada para acelerar a tramitação de ações judiciais e evitar questionamentos sobre a existência da dívida. Além disso, o protesto como prova agrega valor às negociações pré-processuais, incentivando o devedor a buscar um acordo antes que a situação escale para o Judiciário.

Impacto na Gestão de Crédito e na Tomada de Decisões

O registro do protesto não apenas afeta diretamente o devedor e o credor, mas também exerce um impacto mais amplo na gestão de crédito e na tomada de decisões financeiras de terceiros. Bancos, empresas de financiamento, fornecedores e outras entidades que concedem crédito utilizam os registros de protesto como uma ferramenta de análise de risco, avaliando a capacidade e a disposição do devedor em cumprir suas obrigações.

Esse efeito dissuasivo do protesto ajuda a manter a disciplina no mercado de crédito, incentivando comportamentos responsáveis e desestimulando práticas de inadimplência. Para gestores de crédito, o protesto registrado é um indicador valioso que pode influenciar desde a concessão de um novo crédito até a definição de prazos de pagamento e a aplicação de garantias adicionais.

O registro do protesto é a culminação de um processo que combina eficiência, transparência e segurança jurídica. Ao tornar pública a inadimplência e conferir ao credor uma prova irrefutável da dívida, o protesto fortalece o ambiente de negócios e promove a recuperação de créditos de forma mais célere e eficaz. Para os devedores, ele funciona como um estímulo à resolução voluntária de pendências, enquanto para o mercado, representa uma ferramenta de informação e controle que beneficia a todos os envolvidos.

Assim, o protesto notarial reafirma sua posição como um dos mecanismos mais importantes de desjudicialização, garantindo que a cobrança de dívidas possa ser feita de forma justa, acessível e transparente, protegendo os direitos de credores e devedores e contribuindo para a estabilidade do sistema financeiro.

3.5. Cancelamento do Protesto

Embora o registro do protesto seja uma medida firme para formalizar a inadimplência e pressionar o devedor a regularizar sua situação, é importante ressaltar que o cancelamento do protesto também é um direito garantido e pode ser solicitado após a quitação da dívida. O cancelamento é uma etapa essencial para restaurar a situação do devedor perante o mercado, retirando o seu nome dos registros públicos de inadimplência e restabelecendo sua capacidade de crédito. Para que o cancelamento ocorra de forma eficiente, é necessário seguir procedimentos específicos que garantem a segurança e a legalidade do ato.

O cancelamento do protesto pode ser solicitado em qualquer momento após o pagamento da dívida que originou o protesto. Essa possibilidade é aberta tanto ao devedor quanto ao credor e visa remover o registro público da inadimplência, encerrando formalmente o protesto. O cancelamento é especialmente relevante para o devedor, pois elimina as restrições associadas ao protesto, como a inclusão em cadastros de inadimplentes, que podem afetar negativamente sua reputação financeira e sua capacidade de obter crédito.

O processo de cancelamento envolve duas etapas principais: a apresentação do comprovante de pagamento e a solicitação formal de cancelamento. Ambas são necessárias para garantir que o cancelamento seja feito de forma correta e que o registro do protesto seja efetivamente retirado dos sistemas de proteção ao crédito.

1. Apresentação do Comprovante de Pagamento

A primeira etapa do cancelamento do protesto é a apresentação do comprovante de quitação da dívida. Esse comprovante pode ser fornecido tanto pelo devedor quanto pelo credor, e deve ser entregue ao tabelionato onde o protesto foi registrado. O comprovante de pagamento é a prova de que a dívida foi paga e que, portanto, o protesto não é mais justificável.

- **Quem Pode Apresentar?** O comprovante de pagamento pode ser apresentado por qualquer uma das partes envolvidas: o devedor, que deseja limpar seu nome,

ou o credor, que confirma a quitação da dívida. Em muitos casos, é comum que o devedor solicite o comprovante ao credor após o pagamento e o leve pessoalmente ao tabelionato para agilizar o processo de cancelamento.

- **Tipos de Comprovantes Aceitos:** O comprovante deve ser claro e conter todas as informações necessárias para comprovar o pagamento integral da dívida, incluindo o valor pago, a data do pagamento e a identificação das partes. Exemplos de comprovantes aceitos incluem recibos de pagamento, comprovantes bancários, cheques compensados ou qualquer outro documento que demonstre de forma inequívoca que a obrigação foi satisfeita.
- **Validação do Comprovante:** Ao receber o comprovante, o tabelião verifica sua autenticidade e a correspondência com o título protestado. Essa verificação é essencial para assegurar que o pagamento realmente se refere à dívida protestada, prevenindo fraudes e garantindo que o cancelamento seja legítimo.

2. Solicitação Formal de Cancelamento

Uma vez comprovado o pagamento, a parte interessada deve formalizar o pedido de cancelamento do protesto. Essa solicitação é um procedimento administrativo que envolve a comunicação formal ao tabelionato para que o protesto seja removido dos registros.

- **Como Solicitar o Cancelamento?** A solicitação formal de cancelamento é feita por meio de um requerimento, que pode ser preenchido no próprio tabelionato ou enviado de forma eletrônica, conforme as práticas e regulamentações locais. O requerimento deve ser assinado pela parte solicitante e deve incluir as informações do protesto, como o número do registro, a data e o nome do devedor.
- **Pagamento das Taxas de Cancelamento:** Em alguns casos, o cancelamento do protesto pode envolver o pagamento de taxas administrativas, que variam de acordo com a legislação local e o próprio tabelionato. Essas taxas devem ser quitadas para que o processo de cancelamento seja concluído.
- **Atualização dos Registros:** Após a solicitação formal e a validação do comprovante de pagamento, o tabelionato procede ao cancelamento do protesto, retirando o registro do livro de protestos e comunicando a remoção aos sistemas de proteção ao crédito, como SPC e SERASA. Essa atualização é rápida e, na maioria dos casos, o cancelamento é efetivado em poucos dias úteis, restabelecendo o nome do devedor nas consultas de crédito.

O cancelamento do protesto traz benefícios diretos para o devedor, que deixa de constar nos cadastros de inadimplentes e recupera sua reputação financeira, possibilitando novamente o acesso a crédito e melhores condições comerciais. Para o credor, o cancelamento formaliza o encerramento do protesto, evitando quaisquer pendências ou questionamentos futuros sobre a dívida.

Além disso, o cancelamento do protesto reforça o caráter resolutivo e flexível do mecanismo, demonstrando que o protesto não é um fim em si mesmo, mas uma ferramenta que pode ser desativada assim que a situação de inadimplência for resolvida. Isso reforça a confiança nas transações comerciais e incentiva uma cultura de responsabilidade financeira e de resolução ágil de conflitos.

4. DESAFIOS E CONSIDERAÇÕES ESPECIAIS

Embora o protesto notarial se destaque como uma ferramenta eficiente para a recuperação de créditos, sua implementação prática apresenta desafios que precisam ser cuidadosamente considerados. Esses desafios envolvem tanto aspectos sociais quanto jurídicos, e a maneira como são abordados pode impactar diretamente a eficácia e a justiça do mecanismo. Nesta seção, discutimos os principais desafios associados ao protesto notarial, com foco na desigualdade socioeconômica e na necessidade de evitar a terceirização da jurisdição, destacando a importância de um uso responsável e equilibrado dessa ferramenta.

4.1. Desigualdade Socioeconômica

Um dos desafios mais significativos do protesto notarial é a potencial desigualdade entre as partes envolvidas, especialmente em situações em que o devedor se encontra em uma posição socioeconômica desfavorável. O protesto, ao publicizar a inadimplência e restringir o acesso ao crédito, pode agravar ainda mais a situação financeira do devedor, que muitas vezes não possui os recursos necessários para quitar a dívida ou para lidar com as consequências do registro.

Esse desafio é particularmente relevante em cenários onde o devedor é uma pessoa física de baixa renda ou uma pequena empresa enfrentando dificuldades financeiras. Nessas circunstâncias, o protesto notarial pode se tornar um fardo adicional, limitando as possibilidades de recuperação financeira e perpetuando o ciclo de inadimplência.

Portanto, é essencial que credores e tabeliães atuem com sensibilidade e responsabilidade ao utilizar o protesto como ferramenta de cobrança.

Alternativas para Mitigar a Desigualdade

Para mitigar os impactos da desigualdade socioeconômica, é recomendável que credores e tabelionatos considerem alternativas antes de formalizar o protesto. Entre as práticas que podem ser adotadas estão:

- **Renegociação da Dívida:** A renegociação é uma alternativa viável que permite ajustar os termos da dívida de acordo com a capacidade financeira do devedor. A negociação de prazos, descontos e condições de pagamento pode resultar em um acordo que beneficie ambas as partes, evitando o registro do protesto e suas consequências negativas.
- **Parcelamento e Refinanciamento:** Propor o parcelamento da dívida ou o refinanciamento em condições mais acessíveis pode ser uma solução eficaz para ajudar o devedor a cumprir suas obrigações sem comprometer sua subsistência ou a continuidade de suas atividades comerciais.
- **Acompanhamento Social e Financeiro:** Em alguns casos, oferecer orientação financeira ou apoio social pode ser uma maneira de auxiliar o devedor a reorganizar suas finanças e evitar o protesto. Esse tipo de abordagem mais humana pode fortalecer a relação entre credor e devedor, promovendo a resolução de conflitos de forma colaborativa.
- **Uso Moderado do Protesto:** Credores devem avaliar cuidadosamente a necessidade e o impacto do protesto, reservando essa medida para situações onde outras tentativas de cobrança não obtiveram sucesso. O uso do protesto deve ser ponderado, evitando-se que ele se torne um mecanismo punitivo em vez de uma ferramenta de resolução.

Adotar uma abordagem mais equilibrada pode reduzir o impacto social do protesto notarial, promovendo um sistema de cobrança mais justo e sustentável, que respeite as dificuldades enfrentadas por devedores em situações de vulnerabilidade.

4.2. Terceirização da Jurisdição

Outro desafio crítico relacionado ao uso do protesto notarial é evitar que ele se torne uma forma de terceirização da jurisdição, substituindo o papel do Poder Judiciário na execução de dívidas. Embora o protesto seja um procedimento extrajudicial, seu uso

indiscriminado pode levar a uma distorção de sua finalidade, transformando-o em uma ferramenta de execução paralela que, na prática, impede o devedor de exercer plenamente seus direitos.

O protesto notarial deve ser visto como um mecanismo de prevenção e resolução inicial de conflitos, atuando como um alerta e um incentivo para o pagamento da dívida, mas não como um substituto do processo judicial. O acesso à justiça é um direito fundamental, e o protesto não deve ser utilizado para usurpar esse direito, limitando o devedor a resolver a questão exclusivamente em um ambiente extrajudicial, onde a possibilidade de defesa e contestação pode ser restrita.

Garantindo o Uso Adequado do Protesto Notarial

Para assegurar que o protesto não seja utilizado de maneira a substituir indevidamente o papel do Judiciário, algumas medidas podem ser adotadas:

- **Transparência e Informação:** Tabeliães e credores devem garantir que o devedor seja plenamente informado sobre o processo de protesto, suas consequências e os direitos que lhe assistem, incluindo a possibilidade de contestar o protesto e de buscar a justiça em caso de abusos.
- **Respeito ao Princípio da Proporcionalidade:** O uso do protesto deve ser proporcional à dívida e à situação do devedor. Em casos de dívidas de pequeno valor ou onde o devedor está claramente impossibilitado de pagar, alternativas menos onerosas e mais conciliatórias devem ser exploradas.
- **Manutenção do Acesso ao Judiciário:** O protesto deve ser sempre uma etapa prévia e nunca definitiva. Devedores devem ser informados sobre suas opções legais e sobre como podem recorrer ao Judiciário para questionar o protesto, caso considerem que houve erro ou abuso no procedimento.
- **Regulação e Orientação para os Tabelionatos:** Normas e orientações específicas para tabeliães podem ajudar a regular o uso do protesto, evitando que ele seja empregado como uma ferramenta de coerção em situações onde o recurso ao Judiciário seria mais apropriado.

A compreensão dos desafios associados ao protesto notarial é fundamental para garantir que essa ferramenta seja utilizada de forma justa, equilibrada e responsável. A consideração das desigualdades socioeconômicas e o cuidado para não transformar o protesto em um substituto do Judiciário são passos essenciais para preservar a integridade do sistema de cobrança extrajudicial. Ao adotar práticas que respeitem os direitos dos

devedores e promovam a resolução de conflitos de forma transparente e ética, o protesto notarial pode continuar a desempenhar seu papel crucial na recuperação de créditos e na desjudicialização de dívidas, sem comprometer os valores fundamentais de justiça e equidade.

5. ORIENTAÇÕES PRÁTICAS PARA TABELIONATOS, ADVOGADOS E GESTORES DE CRÉDITO

O protesto notarial é uma ferramenta complexa que envolve múltiplos atores, desde os tabelionatos responsáveis por executar o protesto até advogados e gestores de crédito que orientam e tomam decisões com base nesse mecanismo. Para garantir que o protesto seja conduzido de forma eficiente, legal e justa, é essencial que todos os envolvidos sigam orientações práticas que alinhem suas ações com as melhores práticas e com as normas vigentes. Nesta seção, oferecemos diretrizes específicas para tabelionatos, advogados e gestores de crédito, com o objetivo de assegurar que o protesto seja utilizado de maneira responsável e eficaz.

5.1. Para Tabelionatos

Os tabelionatos desempenham um papel central no processo de protesto notarial, sendo os responsáveis pela execução e formalização do protesto. Para que essa atividade seja realizada com excelência, é fundamental que os tabelionatos invistam em capacitação, atualização e na adoção de práticas que assegurem a conformidade legal e a eficiência dos serviços prestados. Abaixo, destacamos orientações essenciais para o aprimoramento das atividades nos tabelionatos.

O treinamento adequado do pessoal que atua nos tabelionatos é um dos pilares para a realização correta dos protestos. Todos os funcionários, desde aqueles que lidam diretamente com o público até os responsáveis pela análise e registro dos títulos, devem estar bem treinados e cientes dos procedimentos legais que envolvem o protesto. Um bom treinamento garante que os processos sejam realizados com precisão, evitando erros que possam comprometer a validade do protesto e proteger o tabelionato de eventuais questionamentos legais.

- **Capacitação Regular:** É recomendável que os tabelionatos promovam capacitações regulares para seus colaboradores, abordando temas como a legislação aplicável, os procedimentos internos para a realização de protestos e a

comunicação com os clientes. Esses treinamentos podem ser realizados por meio de cursos presenciais, workshops, palestras com especialistas ou até mesmo através de plataformas de ensino à distância.

- **Simulações Práticas:** Além da teoria, a prática é fundamental para que os funcionários se sintam confiantes na execução de suas funções. Simulações de atendimento, análise de títulos e emissão de intimações podem ajudar a equipe a se familiarizar com o dia a dia do tabelionato e a lidar com situações complexas ou incomuns.
- **Conhecimento das Ferramentas Digitais:** Com o avanço da tecnologia, muitos tabelionatos têm adotado sistemas digitais para a gestão de protestos e comunicação com clientes. É crucial que os funcionários estejam capacitados no uso dessas ferramentas, garantindo agilidade no atendimento e precisão no registro das informações.

O cenário jurídico e normativo que envolve os protestos notariais está em constante evolução, com mudanças frequentes nas leis, regulamentos e nas orientações emitidas por órgãos supervisores. Manter-se atualizado sobre essas mudanças é essencial para garantir que os protestos sejam realizados de acordo com as normas mais recentes e para assegurar que o tabelionato esteja sempre em conformidade legal.

- **Acompanhamento da Legislação e Normas:** Os tabelionatos devem monitorar ativamente as alterações na legislação que impactam suas atividades, como mudanças no Código Civil, normas estaduais e municipais, e orientações dos órgãos reguladores dos serviços notariais. Assinar boletins jurídicos, participar de associações de classe e consultar regularmente fontes oficiais são formas eficazes de se manter informado.
- **Participação em Eventos e Congressos:** Eventos como congressos, seminários e encontros voltados para a atividade notarial oferecem uma excelente oportunidade para que tabeliães e seus colaboradores se atualizem sobre as melhores práticas, tendências e desafios do setor. Esses eventos também proporcionam um espaço de networking e troca de experiências, que pode enriquecer o conhecimento e aprimorar as operações do tabelionato.
- **Consultoria Jurídica Especializada:** Manter um canal de comunicação com consultores jurídicos especializados pode ser uma vantagem para os tabelionatos, especialmente em casos mais complexos ou que envolvam interpretações de novas

normas. A consultoria pode auxiliar na implementação de mudanças e na adaptação dos procedimentos internos às novas exigências legais.

O sucesso do protesto notarial depende diretamente da qualidade dos serviços prestados pelos tabelionatos. Investir em treinamento, atualização constante e padronização dos procedimentos são ações fundamentais para que o protesto seja realizado de forma eficaz, segura e em conformidade com as normas legais. Com uma equipe bem-preparada e procedimentos bem definidos, os tabelionatos podem contribuir significativamente para a recuperação de créditos e para a manutenção de um ambiente de negócios mais seguro e confiável.

5.2. Para Advogados

Os advogados desempenham um papel essencial no contexto do protesto notarial, atuando tanto na orientação de credores quanto na defesa de devedores. Sua expertise jurídica é fundamental para garantir que o protesto seja utilizado de forma adequada, justa e dentro dos limites da lei. Advogados são responsáveis por avaliar a viabilidade do protesto, aconselhar sobre as melhores estratégias de recuperação de crédito e, quando necessário, defender os direitos dos devedores em casos de protestos indevidos. A seguir, destacamos orientações práticas para a atuação dos advogados nesse contexto, com foco na assessoria ao credor e na defesa do devedor.

Uma das funções mais importantes do advogado é assessorar o credor na escolha da melhor estratégia de cobrança, orientando-o sobre quando e como o protesto notarial pode ser uma ferramenta eficaz. Essa assessoria envolve a análise detalhada da situação financeira do devedor, do tipo de título a ser protestado e das possíveis implicações legais do protesto. A orientação jurídica adequada pode ajudar o credor a tomar decisões informadas e a maximizar as chances de recuperação do crédito de forma célere e eficiente.

- **Avaliação da Viabilidade do Protesto:** Antes de recomendar o protesto, o advogado deve realizar uma análise criteriosa da viabilidade do procedimento. Isso inclui verificar se o título é passível de protesto, se há conformidade com as normas legais e se o protesto é a melhor opção frente a outras alternativas, como a negociação direta ou a cobrança judicial. A avaliação deve considerar o perfil do devedor, o valor da dívida e o impacto potencial do protesto nas relações comerciais.

- **Orientação sobre Procedimentos e Consequências:** O advogado deve informar o credor sobre todos os procedimentos envolvidos no protesto notarial, incluindo os prazos, custos e as obrigações que o credor deve cumprir. Além disso, é essencial explicar as possíveis consequências jurídicas do protesto, como a publicização da inadimplência, o impacto na reputação do devedor e os efeitos de um eventual cancelamento. Essa transparência ajuda o credor a compreender o alcance do protesto e a tomar decisões embasadas.
- **Apoio na Documentação e Instrução do Protesto:** O advogado pode auxiliar o credor na preparação da documentação necessária para o protesto, garantindo que todos os dados estejam corretos e completos. Esse suporte é crucial para evitar atrasos ou problemas no registro do protesto, assegurando que o procedimento seja conduzido de maneira eficiente.
- **Estratégia de Negociação:** Em muitos casos, o protesto pode ser utilizado como um mecanismo de pressão para incentivar o pagamento, mas sem necessariamente resultar no registro definitivo. O advogado pode intermediar negociações entre o credor e o devedor, propondo acordos de pagamento que evitem o protesto ou que levem ao seu cancelamento após a quitação da dívida. Essa abordagem conciliatória pode preservar as relações comerciais e reduzir o tempo e os custos envolvidos na recuperação do crédito.

Além de assessorar credores, os advogados também desempenham um papel crucial na defesa dos devedores, especialmente em situações onde o protesto é considerado indevido ou abusivo. O protesto notarial deve seguir rigorosos princípios de legalidade e boa-fé, e qualquer desvio desse padrão pode justificar a intervenção do advogado para proteger os direitos do devedor. A defesa do devedor envolve desde a orientação inicial sobre os direitos até a representação em ações judiciais para contestar o protesto.

- **Análise da Legalidade do Protesto:** Ao ser procurado por um devedor que foi protestado, o advogado deve, inicialmente, analisar a legalidade do protesto. Isso inclui verificar se o título realmente é protestável, se os procedimentos foram seguidos corretamente e se o devedor foi devidamente notificado. Qualquer falha nesses aspectos pode constituir motivo para contestação.
- **Orientação sobre Direitos e Alternativas:** O advogado deve esclarecer ao devedor quais são seus direitos diante do protesto, incluindo o direito de contestar o ato, de buscar um acordo com o credor para cancelamento e de tomar medidas

legais caso o protesto tenha sido indevido. Essa orientação é essencial para que o devedor saiba como agir e quais são suas opções para resolver a situação.

- **Contestar Protesto Indevido ou Abusivo:** Em casos onde o protesto é considerado indevido, o advogado pode entrar com uma ação judicial para cancelamento do protesto e para a reparação de eventuais danos causados ao devedor, como danos morais ou prejuízos financeiros decorrentes do registro. Essa defesa é crucial para assegurar que o protesto não seja utilizado de forma abusiva ou como instrumento de coação indevida.
- **Negociação e Acordos:** Mesmo quando o protesto é legítimo, o advogado pode atuar para renegociar as condições da dívida e evitar que o protesto cause danos maiores ao devedor. A mediação e a negociação são estratégias valiosas que podem levar a um acordo amigável, resultando no pagamento da dívida e no cancelamento do protesto, sem a necessidade de litígios prolongados.
- **Ação de Reparação de Danos:** Se o protesto causar danos significativos ao devedor, como a restrição indevida de crédito, o advogado pode ingressar com uma ação de reparação de danos contra o credor ou o tabelionato, dependendo das circunstâncias. Essa ação busca compensar o devedor pelos prejuízos sofridos e reforça a importância de um uso responsável do protesto notarial.

A atuação do advogado é fundamental tanto na orientação de credores quanto na defesa de devedores no contexto do protesto notarial. Sua expertise garante que o protesto seja utilizado de forma estratégica e justa, respeitando os direitos de todas as partes envolvidas. Ao prestar assessoria qualificada, o advogado contribui para a eficácia do protesto como uma ferramenta de recuperação de créditos, ao mesmo tempo em que protege os devedores contra abusos, promovendo um equilíbrio saudável nas relações comerciais e financeiras.

5.3. Para Gestores de Crédito

Gestores de crédito desempenham um papel crucial na administração das finanças empresariais, especialmente quando se trata da recuperação de créditos e do gerenciamento de inadimplências. A utilização do protesto notarial como uma ferramenta de cobrança exige uma abordagem estratégica e criteriosa, que vai além da simples execução do protesto. É responsabilidade do gestor de crédito avaliar cuidadosamente cada situação, levando em consideração não apenas a recuperação do crédito, mas

também o impacto nas relações comerciais e a saúde financeira da empresa. A seguir, apresentamos orientações práticas para gestores de crédito que desejam utilizar o protesto de forma eficaz e responsável.

Avaliação de Risco

Antes de decidir pelo protesto, é essencial que o gestor de crédito realize uma avaliação de risco detalhada da situação financeira do devedor. Essa análise não apenas identifica a viabilidade da recuperação do crédito, mas também permite que o gestor compreenda o contexto do devedor, a capacidade de pagamento e as possíveis consequências do protesto para as relações comerciais.

- **Análise Financeira do Devedor:** A primeira etapa na avaliação de risco é entender a situação financeira do devedor. Isso inclui a análise de balanços, fluxos de caixa, histórico de pagamentos e quaisquer outros indicadores financeiros que possam fornecer uma visão clara da capacidade do devedor de honrar suas obrigações. Identificar sinais de dificuldades financeiras ou de insolvência é crucial para decidir se o protesto é a melhor abordagem ou se outras estratégias podem ser mais eficazes.
- **Histórico de Crédito e Comportamento de Pagamento:** Além dos aspectos financeiros, o histórico de crédito e o comportamento de pagamento do devedor devem ser considerados. Analisar se o devedor possui um histórico de inadimplência recorrente ou se o atraso atual é uma situação excepcional pode ajudar a definir a melhor estratégia de cobrança. O gestor deve ponderar se o protesto pode contribuir para uma solução ou se pode prejudicar ainda mais a capacidade do devedor de regularizar a situação.
- **Impacto nas Relações Comerciais:** O protesto, por sua natureza pública, pode afetar significativamente a relação entre credor e devedor. Gestores de crédito devem avaliar o impacto potencial do protesto nas relações comerciais, especialmente em casos onde o devedor é um parceiro estratégico ou cliente de longa data. O uso do protesto deve ser equilibrado para não comprometer parcerias comerciais valiosas, especialmente quando há possibilidade de resolução por meio de negociações amigáveis.
- **Análise de Consequências Reputacionais:** Considerar as possíveis repercussões do protesto para a própria empresa é igualmente importante. O protesto de clientes pode afetar a reputação da empresa no mercado, sendo visto por outros clientes e

parceiros como uma postura inflexível ou agressiva. A análise deve considerar se o protesto é a melhor estratégia do ponto de vista reputacional ou se outras formas de cobrança, como renegociações, seriam mais adequadas.

Uso Estratégico do Protesto

O protesto notarial deve ser visto como uma ferramenta estratégica de cobrança, e não apenas como uma medida punitiva. O uso inteligente do protesto envolve a exploração de todas as possibilidades de acordo e negociação antes de formalizar o protesto, aproveitando o impacto da intimação como um incentivo para o pagamento sem que o registro se torne necessário.

- **Negociação e Acordos Pré-Protesto:** Uma das estratégias mais eficazes é utilizar a notificação do protesto como um alerta inicial, que pode estimular o devedor a buscar um acordo para evitar o registro do protesto. O gestor de crédito deve se comunicar proativamente com o devedor, propondo alternativas como parcelamento, extensão de prazos ou descontos para pagamento imediato. Essa abordagem pode resolver a inadimplência de forma rápida, preservando as relações comerciais e evitando os custos e consequências de um protesto formal.
- **Planejamento de Ações de Cobrança:** O protesto deve fazer parte de um planejamento mais amplo de ações de cobrança, onde outras tentativas de recuperação, como lembretes de pagamento, telefonemas e cartas de cobrança, sejam utilizadas antes de recorrer ao protesto. Essa sequência permite que o protesto seja a última medida, utilizada apenas quando os outros esforços não foram bem-sucedidos.
- **Monitoramento Contínuo do Crédito:** Após a decisão de protestar, é importante que o gestor continue a monitorar a situação do crédito. Em muitos casos, o registro do protesto pode levar o devedor a buscar uma solução tardia, e o gestor deve estar preparado para negociar o pagamento e o cancelamento do protesto, caso isso seja do interesse da empresa.
- **Documentação e Registro de Decisões:** Manter um registro detalhado das decisões de cobrança, incluindo os motivos que levaram à escolha do protesto, é uma prática recomendada. Essa documentação não só auxilia na transparência interna e na justificativa das ações tomadas, mas também serve como um histórico valioso para futuras avaliações de crédito.

Uso Ético e Responsável do Protesto

O uso do protesto deve ser sempre conduzido de forma ética e responsável, respeitando os direitos do devedor e garantindo que as ações de cobrança sejam proporcionais e justificáveis. O gestor de crédito deve garantir que o protesto não seja utilizado de forma abusiva ou como um meio de coação indevida, mas sim como uma ferramenta legítima de recuperação de créditos.

Gestores de crédito têm a responsabilidade de equilibrar a recuperação eficiente dos créditos com a manutenção de boas práticas comerciais. Ao adotar uma abordagem estratégica, realizando uma análise criteriosa dos riscos e explorando as negociações antes de formalizar o protesto, os gestores podem utilizar essa ferramenta de maneira eficaz, preservando tanto a saúde financeira da empresa quanto suas relações comerciais. O uso do protesto, quando bem executado, contribui para um ambiente de negócios mais disciplinado e confiável, onde as obrigações são cumpridas de forma transparente e responsável.

6. CONCLUSÃO

O protesto notarial se destaca como uma ferramenta essencial e valiosa no contexto da recuperação de créditos, oferecendo uma alternativa extrajudicial que desonera o Poder Judiciário e promove a resolução de conflitos de forma rápida, segura e eficaz. Quando utilizado de maneira estratégica e responsável, o protesto tem o potencial de transformar a dinâmica das cobranças, proporcionando benefícios significativos tanto para credores quanto para devedores.

Para credores, o protesto notarial representa uma solução eficiente que agiliza a recuperação de créditos e minimiza os custos envolvidos, ao mesmo tempo em que preserva as relações comerciais e evita o desgaste de longos processos judiciais. A possibilidade de publicizar a inadimplência e de utilizar o protesto como prova em ações judiciais futuras fortalece a posição do credor, oferecendo uma camada adicional de proteção e segurança nas transações comerciais.

Para devedores, embora o protesto possa ser um desafio, ele também atua como um importante alerta, incentivando a regularização das pendências de forma voluntária. A transparência e a formalidade do protesto garantem que o devedor esteja ciente de seus direitos e das consequências de sua inadimplência, promovendo um ambiente de negócios mais disciplinado e equilibrado. Além disso, a possibilidade de cancelamento do protesto

após o pagamento reforça o caráter resolutivo e flexível dessa ferramenta, permitindo que as partes restabeleçam suas relações e sigam em frente após a quitação da dívida.

Este manual foi desenvolvido com o objetivo de ser um guia prático para todos os envolvidos no processo de protesto notarial, incluindo tabelionatos, advogados e gestores de crédito. Ao apresentar orientações detalhadas sobre cada etapa do protesto e ao destacar as melhores práticas, buscamos promover um uso consciente e ético dessa ferramenta, respeitando os direitos das partes e assegurando que o protesto seja utilizado de forma justa.

A adoção de práticas responsáveis, como a avaliação criteriosa da viabilidade do protesto, a busca por alternativas de negociação e a atualização constante sobre as mudanças na legislação, são fundamentais para que o protesto notarial continue a desempenhar seu papel na desjudicialização e na eficiência do sistema de recuperação de créditos. Ao equilibrar os interesses de credores e devedores, o protesto se consolida como uma peça-chave na construção de um ambiente de negócios mais confiável e sustentável.

Esperamos que este manual sirva como um recurso valioso para aprimorar o entendimento e a aplicação do protesto notarial, incentivando todos os profissionais envolvidos a adotar práticas que promovam a transparência, a equidade e a eficácia na recuperação de créditos. Com uma abordagem estratégica e o respeito aos princípios legais e éticos, o protesto notarial continuará a ser uma ferramenta indispensável na gestão de conflitos financeiros, contribuindo para a estabilidade e a confiança no mercado.

REFERÊNCIAS

ALVES, José Carlos. O Protesto de Título de Dívida Pública, In AHUALLI, Tânia Mara, e BENACCIO, Marcelo (coords.), Direito Notarial e Registral – homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, São Paulo, Quartier Latin, 2016.

AMADEI, Vicente de Abreu. Princípios de protesto de títulos. In: DIP, Ricardo (coord). Introdução ao direito notarial e registral. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris Editor, 2004.

ARAÚJO, André Villaverde De. Os Notários Brasileiros e os mecanismos extrajudiciais e adequados de gestão de conflitos. Marília, Programa de Mestrado em Direito, 2015. Disponível em: <https://aberto.univem.edu.br>. Acesso em: 04 de ago. de 2021.

BRANDELLI, Leonardo. Teoria geral do direito notarial. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 15 jul. de 2021.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça - CNJ. Provimento N° 67 de 26 de março de 2018. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br>. Acesso em: 04 de ago. de 2021.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça – CNJ. Provimento N° 72 de 26 de março de 2018. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br>. Acesso em: 04 de ago. de 2021.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça – CNJ. Provimento N° 87 de 11 de Setembro de 2019. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br>. Acesso em: 04 de ago. de 2021.

BUENO, Sérgio Luiz José. Tabelionato de Protesto. 2. ed. Coord. Christiano Cassetari. São Paulo: Saraiva, Coleção Cartórios, 2016.

FAGUNDES, Eduardo José. Tabelionato de Protesto. Protesto de Dívida ativa recupera bilhões para os cofres públicos. Revista Cartórios com você. ed. 2. ano 1 – Março/Abril 2016. ANOREG. Disponível em: <https://www.anoregsp.org.br>. Acesso em: 08 de ago. de 2021.

LEONE, Murilo Casadei. O Protesto Notarial como Instrumento de Desjudicialização e Recuperação de Créditos. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Araraquara (UNIARA), Araraquara, 2023.

Manual Prático para a Gestão de Conflitos e Desjudicialização de Provas Orais Sustentáveis em Serventias Extrajudiciais

PRODUTO TÉCNICO 5

MANUAL PRÁTICO PARA A GESTÃO DE CONFLITOS E DESJUDICIALIZAÇÃO DE PROVAS ORAIS SUSTENTÁVEIS EM SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Claudio De Albuquerque Grandmaison¹
Jamilé Gonçalves Calissi²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Material Didático – trata-se de um recurso técnico que oferece diretrizes práticas e orientações detalhadas para a produção de provas orais em serventias extrajudiciais. Ele é projetado para auxiliar notários, registradores e profissionais do direito na aplicação de procedimentos desjudicializados, servindo como uma ferramenta educativa e prática no contexto da gestão de conflitos e práticas jurídicas sustentáveis.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: desenvolver um manual prático para a desjudicialização da produção de provas orais em serventias extrajudiciais, focando na gestão de conflitos e na sustentabilidade do processo. O manual visa fornecer diretrizes operacionais, procedimentos padrão, requisitos legais e modelos de documentos para notários e registradores, promovendo uma prática eficiente e segura.

Metodologia/Abordagem: qualitativa, com análise documental das normativas legais, provimentos do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e literatura especializada em direito notarial e gestão de conflitos. Foram identificados e sistematizados os principais procedimentos e práticas recomendadas para a produção de provas orais, adequando-as ao contexto das serventias extrajudiciais.

Originalidade/Relevância: Este trabalho é inovador ao propor a desjudicialização das provas orais, uma prática que ainda é incipiente no Brasil. O manual oferece uma ferramenta prática e acessível para notários e registradores, contribuindo para a redução da carga de trabalho do Judiciário e a celeridade processual, alinhando-se às necessidades de modernização e eficiência da justiça contemporânea.

Principais Resultados: O estudo resultou em um manual estruturado que orienta a produção de provas orais em serventias extrajudiciais. O manual inclui diretrizes sobre a qualificação das partes, gravação e transcrição dos depoimentos, procedimentos de segurança e sigilo, e gerenciamento de conflitos durante as audiências, além de modelos de documentos essenciais.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: O manual amplia o entendimento sobre a desjudicialização de provas orais, fornecendo uma abordagem metodológica estruturada que pode ser replicada em diferentes contextos jurídicos.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: oferece uma ferramenta que facilita a implementação de procedimentos mais eficientes e seguros, promovendo a autonomia das partes e a melhoria na prestação de serviços notariais.

Palavras-chave: Desjudicialização, Provas Orais, Serventias Extrajudiciais, Gestão de Conflitos, Sustentabilidade, Manual Prático.

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, Assessor Parlamentar Assembleia Legislativa de São Paulo.

² Professora do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara. jgcalissi@uniara.edu.br.

Araraquara, novembro de 2022

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: *Impacto e Inovação do Projeto*

Finalidade do Trabalho: *é criar um manual prático que oriente a desjudicialização da produção de provas orais em serventias extrajudiciais, com o objetivo de reduzir a sobrecarga do Judiciário e aumentar a eficiência dos processos. Busca fornecer diretrizes operacionais, modelos de documentos e orientações para notários e registradores, contribuindo para a modernização e sustentabilidade da prática jurídica.*

Nível e Tipo de Impacto: *Potencial - de transformar práticas em serventias extrajudiciais em todo o Brasil, promovendo uma justiça mais ágil e econômica, com possibilidade de expansão internacional para países com sistemas notariais semelhantes.*

Demanda: *surge da necessidade de modernizar os procedimentos probatórios, garantindo segurança jurídica e eficiência.*

Área Impactada pela Produção: *gestão de conflitos, direito notarial e na administração de justiça.*

Replicabilidade: *alta replicabilidade, podendo ser adaptado para diferentes contextos e jurisdições que buscam a desjudicialização de processos.*

Abrangência Territorial: *Nacional.*

Complexidade: *Média, envolvendo desafios metodológicos na integração de práticas jurídicas e administrativas.*

Nível de Inovação: *altamente inovador, combinando gestão de conflitos com práticas sustentáveis na produção de provas.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *Judiciário, notários, registradores, e sociedade civil.*

Fomento: *Não houve fomento específico.*

Registro de Propriedade Intelectual: *Não possui registro de propriedade intelectual.*

Estágio da Tecnologia: *Implementação inicial com potencial de expansão.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *O manual está disponível para adoção por outras serventias e setores interessados na desjudicialização e modernização dos processos probatórios.*

1 INTRODUÇÃO

Bem-vindo ao **Manual Prático para Produção de Provas Orais em Serventias Extrajudiciais**. Este manual foi desenvolvido para você, notário, registrador ou profissional das serventias extrajudiciais, que deseja entender e aplicar as melhores práticas na produção de provas orais em seu ambiente de trabalho.

Nosso principal objetivo é fornecer diretrizes claras e práticas para a realização de provas orais em serventias extrajudiciais. Ao seguir as orientações aqui descritas, você contribuirá para a desjudicialização de audiências, um movimento que busca tornar o processo mais ágil, acessível e menos burocrático. Com isso, você ajudará a aumentar a eficiência processual, reduzindo a sobrecarga do Judiciário e proporcionando uma resolução de conflitos mais rápida e eficaz para as partes envolvidas.

A produção de provas orais fora do ambiente judicial é uma possibilidade respaldada pela legislação atual, especialmente pelo Código de Processo Civil de 2015, que introduziu a cláusula geral de negócios processuais. Esta inovação permite que as partes, mediante acordo, realizem a produção de provas em um ambiente extrajudicial, como os cartórios, garantindo segurança jurídica e eficiência ao processo.

Com a crescente demanda por uma Justiça mais célere e com menos entraves, a realização de provas orais em serventias extrajudiciais se apresenta como uma solução viável e vantajosa. Notários e registradores, com sua imparcialidade e credibilidade, são peças-chave nesse processo, podendo atuar como mediadores na colheita de depoimentos de forma segura, com toda a formalidade e validade exigidas pela lei.

Este manual fornecerá todo o suporte necessário para que você possa realizar essas atividades com excelência, seguindo os padrões legais e operacionais que garantirão a validade dos atos praticados. Vamos juntos descomplicar e modernizar a produção de provas orais, tornando a justiça mais acessível e eficiente para todos.

2. REQUISITOS LEGAIS E NORMATIVOS

Para garantir que a produção de provas orais em serventias extrajudiciais seja realizada de forma válida e segura, é fundamental que você, como notário ou registrador, esteja ciente dos requisitos legais e normativos que regem essa atividade. Nesta seção, apresentaremos a base legal e as normas que fundamentam e orientam a atuação na produção de provas orais fora do ambiente judicial.

Legislação Base: Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015)

A principal legislação que embasa a produção de provas orais em ambiente extrajudicial é o Código de Processo Civil, especialmente o artigo 190. Esse dispositivo introduziu a **cláusula geral de negócios processuais**, que permite que as partes, por acordo, ajustem procedimentos para a produção de provas fora do contexto judicial tradicional. Isso abre espaço para que audiências, depoimentos e colheita de provas orais sejam realizadas sob a mediação de notários e registradores, desde que respeitadas as condições de legalidade, segurança, publicidade e contraditório.

O artigo 190 representa um avanço significativo ao flexibilizar a prática processual, oferecendo às partes maior autonomia para definir como suas provas serão colhidas, desde que isso não contrarie normas de ordem pública. Para os notários e registradores, essa disposição normativa legitima a produção de provas orais, conferindo-lhes um papel essencial na desjudicialização de atos processuais.

Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais

Além do Código de Processo Civil, as **Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais** são diretrizes indispensáveis para orientar a prática diária na produção de provas orais. Essas normas, que podem variar conforme o estado, estabelecem os procedimentos específicos para a atuação de notários e registradores, garantindo que todas as atividades sejam executadas com integridade e dentro dos limites legais.

Os **provimentos** do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), como o Provimento 67/2018, também são fundamentais. Este provimento, por exemplo, regula a conciliação e mediação nas serventias extrajudiciais, estabelecendo padrões que podem ser aplicados para a colheita de depoimentos e outras formas de produção de prova oral. É essencial que você conheça as normativas locais e os provimentos pertinentes para assegurar que seus procedimentos estejam sempre em conformidade com as exigências legais.

Competências dos Notários e Registradores

Como notário ou registrador, sua atuação na produção de provas orais está amparada pela legislação que regulamenta suas funções. Você pode atuar como **mediador imparcial** na colheita de depoimentos, transcrição de testemunhos e registro de provas orais em formato eletrônico (vídeo ou áudio), desde que mantenha a imparcialidade e siga os preceitos de segurança jurídica.

No entanto, é importante ressaltar que existem **limites legais** para a sua atuação. Por exemplo, a produção de provas orais deve ser realizada em conformidade com as normas processuais e administrativas vigentes, respeitando o contraditório e a ampla defesa. A sua atuação não substitui a figura do magistrado, mas complementa o processo, ajudando a desburocratizar a produção de provas e a reduzir a sobrecarga do sistema judiciário.

Você deve estar sempre atento à preservação dos princípios fundamentais, como a publicidade dos atos (quando não houver determinação de sigilo), a fé pública, e a integridade das informações colhidas. Além disso, a intervenção do notário ou registrador é condicionada a situações onde a lei permite, exigindo que qualquer dúvida sobre a validade ou legalidade dos atos seja reportada ao juiz competente para posterior avaliação.

Ao seguir as legislações e normas de serviço, você não apenas cumpre seu papel de servidor público delegatário, mas também contribui significativamente para a evolução do sistema de justiça no Brasil, promovendo uma prática mais moderna, acessível e eficiente na produção de provas orais.

3. DIRETRIZES OPERACIONAIS

Nesta seção, vamos detalhar as diretrizes operacionais essenciais para a produção de provas orais em serventias extrajudiciais. Seguindo essas orientações, você garantirá que o processo seja conduzido com a devida formalidade, segurança e em conformidade com as normas legais.

Qualificação das Partes e Testemunhas

Para garantir a legitimidade dos depoimentos colhidos, é fundamental realizar a correta identificação e qualificação das partes e testemunhas envolvidas no processo. Aqui estão os procedimentos recomendados:

1. **Identificação Documental:** Antes do início da sessão, todas as partes e testemunhas devem apresentar documentos de identificação válidos, como RG, CPF ou CNH. É crucial verificar a autenticidade dos documentos e registrá-los na ata notarial da audiência.
2. **Verificação de Capacidade e Idoneidade:** Avalie a capacidade das partes e testemunhas para depor, assegurando que não haja impedimentos legais, como

menores de idade não emancipados sem acompanhamento adequado ou pessoas incapacitadas sem representação legal.

3. **Cadastro e Registro:** Insira as informações de identificação no sistema da serventia, garantindo que todos os dados sejam registrados com precisão. Inclua o nome completo, filiação, endereço, profissão, e contatos das partes e testemunhas.
4. **Termo de Compromisso:** Antes do início do depoimento, deve-se ler e assinar um Termo de Compromisso que esclareça as responsabilidades das partes e testemunhas quanto à veracidade das informações prestadas, além das implicações legais de falsidade.

Ambiente de Realização das Provas

A escolha e preparação do local onde as provas orais serão realizadas é fundamental para assegurar um ambiente seguro, privado e que mantenha a formalidade do ato. Siga os seguintes critérios:

1. **Local Adequado:** O ambiente deve ser reservado, bem iluminado e isolado de barulhos externos para garantir que o depoimento ocorra sem interrupções. Uma sala específica para audiências, dentro da serventia, é o ideal.
2. **Privacidade e Segurança:** Certifique-se de que a sala seja equipada para evitar o acesso não autorizado durante a sessão. Apenas as partes envolvidas e o notário/registrator devem estar presentes, salvo autorização judicial para a presença de terceiros.
3. **Equipamentos e Mobiliário:** A sala deve conter uma mesa central para o notário/registrator, cadeiras para as partes e testemunhas, e equipamentos necessários para gravação, como câmeras e microfones adequados. É importante que o ambiente reflita a formalidade do ato e transmita seriedade.
4. **Sinalização:** Identifique o local de realização das provas com placas informativas que indiquem que uma audiência está em andamento, garantindo o respeito e a discrição necessária ao ato.

Gravação e Transcrição de Depoimentos

A gravação e transcrição dos depoimentos são etapas essenciais para garantir a integridade e a autenticidade das provas orais colhidas. Aqui estão as orientações para conduzir essas atividades de maneira eficiente:

1. **Equipamentos de Gravação:** Utilize equipamentos de gravação audiovisual de alta qualidade para registrar os depoimentos, garantindo clareza no som e na imagem. Microfones posicionados adequadamente e câmeras que capturem a visão geral da sala são indispensáveis.
2. **Procedimentos de Gravação:** Inicie a gravação após a apresentação formal das partes e o compromisso de veracidade ser lido e assinado. Certifique-se de que todos os presentes na audiência estão visíveis e audíveis na gravação. Em caso de problemas técnicos, interrompa e resolva imediatamente para evitar perda de informações.
3. **Armazenamento das Gravações:** Após a gravação, os arquivos devem ser transferidos imediatamente para um sistema seguro de armazenamento digital, com backups automáticos. É essencial que as gravações sejam protegidas contra adulterações, utilizando softwares que garantam a integridade dos dados.
4. **Transcrição Fiel dos Depoimentos:** A transcrição das gravações deve ser realizada por um profissional capacitado, garantindo que todas as falas sejam transcritas com precisão e sem omissões. A transcrição deve ser revisada e validada pelo notário/registrador, sendo anexada aos autos junto com a ata notarial.
5. **Sigilo e Acesso:** As gravações e transcrições são documentos sigilosos e devem ser disponibilizados somente às partes envolvidas e ao Poder Judiciário, quando solicitado. Mantenha um controle rigoroso de quem tem acesso aos arquivos para assegurar a privacidade das informações.

Ao seguir essas diretrizes operacionais, você garantirá a produção de provas orais com qualidade, segurança e conforme as melhores práticas estabelecidas, contribuindo para a modernização do sistema de justiça por meio da desjudicialização dos procedimentos probatórios.

4. PROCEDIMENTOS PADRÃO PARA PRODUÇÃO DE PROVAS ORAIS

Para assegurar a eficiência e a validade das provas orais produzidas em serventias extrajudiciais, é essencial seguir um conjunto de procedimentos padronizados. Abaixo, apresentamos um passo a passo detalhado que orienta cada etapa da audiência, desde o agendamento até o encerramento.

Passo a Passo do Procedimento

1. Agendamento da Sessão: O agendamento da audiência é o primeiro passo para a produção da prova oral. Siga estas instruções para garantir que o processo ocorra de forma organizada:

- **Contato com as Partes:** O agendamento deve ser realizado com antecedência suficiente para que todas as partes e testemunhas possam se organizar. Utilize os contatos fornecidos no cadastro inicial para comunicar o dia, horário e local da audiência.
- **Confirmação do Comparecimento:** Solicite a confirmação de presença de todas as partes e testemunhas. É importante registrar essa confirmação para garantir que não haja ausências imprevistas no dia da audiência.
- **Envio de Notificação Formal:** Envie uma notificação formal por meio eletrônico ou físico (e-mail, WhatsApp ou correspondência oficial) contendo as informações detalhadas da sessão, incluindo o que deve ser trazido (documentos de identificação, por exemplo).
- **Preparação do Ambiente:** Reserve a sala adequada dentro da serventia e verifique se os equipamentos de gravação estão em pleno funcionamento. A preparação do local deve incluir também a verificação de aspectos de segurança e privacidade.

2. Abertura da Audiência: A abertura da audiência é um momento crucial para estabelecer a formalidade e garantir que todos compreendam o procedimento. Siga os seguintes passos:

- **Recepção e Identificação:** Receba as partes e testemunhas na entrada da sala. Verifique novamente os documentos de identificação e registre a presença de todos na ata da audiência.
- **Esclarecimento dos Procedimentos:** Explique brevemente o propósito da audiência, o papel do notário/registrador, e como o procedimento será conduzido. Reforce a importância da veracidade nos depoimentos.
- **Leitura do Termo de Compromisso:** Antes de iniciar a colheita dos depoimentos, leia o Termo de Compromisso em voz alta e solicite a assinatura das partes e testemunhas. Esse termo é essencial para formalizar a responsabilidade legal sobre as informações prestadas.

3. Intermediação do Notário/Registrador: Durante a audiência, o notário ou registrador desempenha um papel de mediador imparcial, garantindo a ordem e o cumprimento das normas processuais. As funções principais incluem:

- **Mediação Imparcial:** O notário/registrador deve garantir que todos tenham oportunidade igual de se expressar, sem interferências ou pressões externas. Sua função é zelar pela imparcialidade e pela correta condução dos depoimentos.
- **Orientação das Partes:** Caso surjam dúvidas sobre o processo, cabe ao notário esclarecer qualquer ponto que não envolva aconselhamento jurídico, mantendo sempre a postura de neutralidade.
- **Controle de Interrupções:** Assegure que o ambiente permaneça tranquilo, interrompendo depoimentos somente quando necessário para garantir clareza, respeito mútuo e o fluxo adequado das falas.

4. Colheita dos Depoimentos: A colheita dos depoimentos é o momento central da audiência, e deve ser conduzida com técnica e rigor para garantir a validade das provas. Proceda da seguinte forma:

- **Sequência e Ordem das Perguntas:** Inicie com perguntas introdutórias e de qualificação das partes e testemunhas, seguidas de questões diretas relacionadas aos fatos em questão. As partes devem ser ouvidas primeiro, seguidas das testemunhas, conforme o planejamento estabelecido.
- **Controle do Tempo:** Estabeleça um tempo razoável para cada depoimento, sem pressa, mas garantindo que a sessão seja produtiva e objetiva. Utilize relógio ou cronômetro para manter o controle do tempo sem interromper desnecessariamente.
- **Técnica de Condução:** Adote uma postura calma e respeitosa, incentivando respostas claras e objetivas. Caso as respostas sejam confusas ou incompletas, peça para que o depoente esclareça sem influenciar suas declarações.
- **Registro Fiel das Falas:** Garanta que todas as falas sejam captadas corretamente pelo sistema de gravação. Em caso de falhas técnicas, pausar e reiniciar o depoimento para assegurar que nada seja perdido.

5. Encerramento da Sessão: O encerramento formaliza a conclusão da audiência e prepara os depoimentos para serem utilizados conforme necessário. Siga os procedimentos abaixo:

- **Revisão Final:** Antes de encerrar, pergunte às partes se desejam acrescentar algo ou fazer correções nas suas declarações. Isso é importante para evitar futuras contestações.
 - **Assinaturas:** Solicite a assinatura de todas as partes, testemunhas e do notário/registrador na ata notarial, confirmando a conclusão dos depoimentos conforme registrado.
 - **Validação das Gravações e Documentos:** Verifique se todas as gravações foram salvas corretamente e se os documentos necessários estão assinados e em ordem. Salve cópias dos arquivos digitais em locais seguros e registre os documentos físicos de forma organizada.
 - **Orientações Pós-Audiência:** Informe as partes sobre como e quando poderão acessar os depoimentos gravados e as transcrições, destacando que esses registros são sigilosos e somente serão disponibilizados mediante requisição formal.
- Seguindo esses procedimentos padrão, você garantirá a realização de audiências de forma ordenada, segura e em conformidade com as exigências legais, contribuindo para um sistema de justiça mais eficiente e acessível.

5. MODELOS DE DOCUMENTOS

Nesta seção, apresentamos modelos essenciais para a formalização dos procedimentos na produção de provas orais em serventias extrajudiciais. Estes documentos asseguram a integridade, legalidade e validade dos depoimentos colhidos, proporcionando um registro detalhado e fidedigno do que foi declarado durante as audiências.

Estes modelos são projetados para garantir a clareza e a conformidade legal durante a produção de provas orais em serventias extrajudiciais, assegurando que todos os envolvidos compreendam suas responsabilidades e os procedimentos adotados. A utilização correta desses documentos contribui significativamente para a segurança jurídica e a eficiência do processo probatório.

Modelo de Ata Notarial de Depoimento

A ata notarial é o documento que formaliza o registro dos depoimentos prestados durante a audiência, garantindo autenticidade e segurança jurídica ao processo. Abaixo está um formato padrão a ser seguido:

ATA NOTARIAL DE DEPOIMENTO

Título: Depoimento de [Nome da Parte/Testemunha]

Data: [Dia/Mês/Ano]

Local: [Nome da Serventia Extrajudicial], [Endereço Completo]

Presidente da Sessão: [Nome do Notário/Registrador], CPF [Número], na qualidade de Tabelião de Notas.

Partes Presentes:

- **Parte 1:** [Nome Completo], RG [Número], CPF [Número].
- **Parte 2:** [Nome Completo], RG [Número], CPF [Número].
- **Testemunha 1:** [Nome Completo], RG [Número], CPF [Número].

Resumo da Audiência:

Nesta data, foi realizada a colheita do depoimento de [Nome da Parte/Testemunha], que ocorreu sob o compromisso legal de dizer a verdade. A sessão foi gravada em áudio/vídeo, e o conteúdo transcrito abaixo reflete fielmente as declarações prestadas.

Depoimento Transcrito:

[Transcrição completa ou resumo fiel do depoimento prestado.]

Encerramento:

Nada mais havendo a ser declarado, a audiência foi encerrada às [Hora], sendo esta ata lida e aprovada pelos presentes, que a assinam em conformidade.

Assinaturas:

[Assinatura do Notário/Registrador]

[Assinaturas das Partes e Testemunhas]

Termo de Compromisso e Advertência

Este termo é essencial para formalizar o compromisso das partes e testemunhas de dizer a verdade durante a audiência. Ele também esclarece as consequências legais em caso de falsidade.

TERMO DE COMPROMISSO E ADVERTÊNCIA

Título: Compromisso e Advertência sobre a Veracidade do Depoimento

Eu, [Nome Completo], RG [Número], CPF [Número], na qualidade de [Parte/Testemunha] nesta audiência, DECLARO que as informações prestadas durante o depoimento são verdadeiras, de acordo com meu conhecimento e consciência.

ADVERTÊNCIAS LEGAIS:

1. Declaro que fui informado(a) sobre a obrigação legal de falar a verdade e de que o falso testemunho constitui crime, conforme o Art. 342 do Código Penal Brasileiro.
2. Entendo que quaisquer declarações falsas, omissões ou distorções intencionais podem resultar em responsabilização penal e outras consequências legais.

Comprometo-me a cooperar plenamente durante o depoimento e aceito as condições estabelecidas neste termo.

Data: [Dia/Mês/Ano]

Local: [Nome da Serventia Extrajudicial]

Assinaturas:

[Assinatura do Depoente]

[Assinatura do Notário/Registrador]

Formulário de Consentimento para Gravação

Este formulário é utilizado para obter o consentimento das partes e testemunhas para a gravação audiovisual dos depoimentos, assegurando que todos estejam cientes e concordem com o registro.

FORMULÁRIO DE CONSENTIMENTO PARA GRAVAÇÃO

Título: Consentimento para Registro Audiovisual de Depoimento

Declaração de Consentimento

Eu, [Nome Completo], RG [Número], CPF [Número], autorizo a gravação audiovisual do meu depoimento prestado na audiência realizada em [Data], nas dependências da serventia extrajudicial [Nome da Serventia], localizada em [Endereço Completo].

Entendo e concordo que:

1. O registro audiovisual será utilizado exclusivamente para fins processuais, sendo armazenado em ambiente seguro, sob a responsabilidade da serventia.
2. As gravações serão mantidas em sigilo e disponibilizadas somente às partes interessadas e ao Poder Judiciário, mediante requisição formal.
3. Não poderei revogar este consentimento após a finalização do depoimento, exceto em situações previstas por lei.

Declaro que estou ciente e de acordo com as condições apresentadas, assinando o presente termo de forma livre e consciente.

Data: [Dia/Mês/Ano]

Local: [Nome da Serventia Extrajudicial]

Assinaturas:

[Assinatura do Depoente]

[Assinatura do Notário/Registrador]

6. ORIENTAÇÕES PARA NOTÁRIOS E REGISTRADORES

Os notários e registradores desempenham um papel crucial na produção de provas orais em serventias extrajudiciais. Para assegurar que essa função seja exercida com excelência, é fundamental adotar uma postura profissional adequada, buscar capacitação contínua e saber gerenciar conflitos durante as audiências. Abaixo, apresentamos orientações específicas para apoiar sua atuação.

Postura e Conduta Profissional

Manter uma postura ética e profissional é essencial para garantir a credibilidade do processo e a imparcialidade das provas colhidas. Veja as recomendações:

1. **Imparcialidade Absoluta:** É imprescindível que o notário ou registrador atue com total neutralidade durante a audiência. Evite qualquer comportamento que possa ser interpretado como favorável a uma das partes. Mantenha uma comunicação clara e objetiva, sem emitir opiniões pessoais ou orientações que possam influenciar o depoimento.
2. **Ética e Sigilo:** Respeite o sigilo das informações prestadas durante os depoimentos, especialmente em situações que envolvam dados sensíveis ou pessoais. A confidencialidade é um pilar fundamental da atuação em serventias extrajudiciais.
3. **Comportamento Adequado:** Adote uma postura formal, respeitosa e paciente. Ouça atentamente as partes e intervenha apenas quando necessário para manter a ordem ou esclarecer dúvidas sobre o procedimento. Evite expressões faciais ou corporais que possam ser interpretadas como julgamento das falas.
4. **Comunicação Clara:** Explique os procedimentos de forma acessível, garantindo que todos compreendam o processo e suas responsabilidades. Use uma linguagem formal, mas acolhedora, para criar um ambiente seguro e profissional.

Treinamento e Capacitação

A formação contínua é indispensável para manter-se atualizado sobre as melhores práticas, normativas e técnicas aplicáveis à produção de provas orais. Considere as seguintes orientações:

1. **Atualização sobre Normativas Legais:** A legislação e as normativas que regulamentam a atuação dos notários e registradores estão em constante evolução. Participar de cursos, seminários e workshops sobre direito notarial, processual e administrativo é essencial para garantir que sua prática esteja sempre alinhada com as mais recentes disposições legais.
2. **Técnicas de Condução de Depoimentos:** Capacite-se em técnicas específicas de condução de depoimentos, incluindo a utilização de tecnologias para gravação e transcrição de audiências. Conhecer as melhores práticas tecnológicas ajudará a assegurar que os registros sejam feitos de forma eficiente e segura.

3. **Formação em Mediação e Conciliação:** A capacitação em mediação e conciliação pode ser especialmente útil, visto que essas habilidades ajudam a conduzir as audiências com mais eficiência e a gerenciar conflitos de maneira assertiva e equilibrada.
4. **Participação em Redes e Associações:** Engajar-se em redes profissionais, associações de notários e registradores, e fóruns de discussão é uma excelente maneira de compartilhar experiências e aprender com colegas sobre as melhores práticas na produção de provas orais.

Gerenciamento de Conflitos

Durante as audiências, é comum que surjam desacordos ou comportamentos inadequados. Saber como lidar com essas situações é fundamental para a manutenção da ordem e do respeito entre as partes. Aqui estão algumas técnicas recomendadas:

1. **Intervenção Rápida e Decisiva:** Em caso de comportamento inadequado ou desacordos acalorados, intervenha prontamente para restabelecer a ordem. Use uma abordagem calma, mas firme, para solicitar que todos mantenham o respeito e sigam as normas estabelecidas para a audiência.
2. **Mediação de Conflitos:** Utilize técnicas de mediação para acalmar os ânimos e buscar o entendimento entre as partes. Lembre-se de que sua função é garantir um ambiente seguro e respeitoso, onde todos possam se expressar sem intimidações ou hostilidades.
3. **Estabelecimento de Regras Claras:** No início da audiência, defina regras de comportamento e de participação. Explique que interrupções constantes ou comportamentos agressivos não serão tolerados. Deixar essas regras claras desde o começo pode prevenir muitos conflitos.
4. **Solicitação de Auxílio:** Em casos extremos, onde há risco à integridade física ou emocional dos presentes, não hesite em suspender a sessão temporariamente e, se necessário, solicitar auxílio de autoridades competentes. A segurança de todos deve ser prioridade.
5. **Documentação de Incidentes:** Registre qualquer comportamento inadequado ou conflitos surgidos durante a audiência na ata notarial, detalhando as ações tomadas para resolver o problema. Esse registro é importante para fins de transparência e para justificar qualquer interrupção ou medida extraordinária que tenha sido necessária.

Seguindo essas orientações, notários e registradores estarão mais bem preparados para exercer suas funções com a profissionalidade e segurança exigidas, garantindo a validade dos procedimentos e contribuindo para uma prática extrajudicial mais eficiente e respeitosa.

7. PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA E SIGILO

A segurança e o sigilo dos registros das provas orais são aspectos fundamentais na produção de depoimentos em serventias extrajudiciais. Para assegurar a integridade das informações e a confidencialidade dos dados, é essencial seguir rigorosos procedimentos de armazenamento e controle de acesso aos documentos. Nesta seção, apresentamos diretrizes específicas para garantir a proteção dos registros.

Armazenamento de Gravações e Transcrições

O armazenamento adequado das gravações e transcrições das provas orais é crucial para evitar perdas, acessos não autorizados ou adulterações. Veja as diretrizes recomendadas:

1. **Proteção Eletrônica Segura:** As gravações audiovisuais devem ser armazenadas em sistemas digitais seguros, com redundância de backup para evitar perdas de dados. Utilize servidores locais protegidos ou soluções de armazenamento em nuvem que garantam criptografia de ponta a ponta e que estejam em conformidade com as normativas de proteção de dados, como a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).
2. **Controle de Acesso:** Implante um sistema de controle de acesso que limite a visualização e a manipulação das gravações apenas aos profissionais autorizados. Utilize senhas seguras, autenticação de dois fatores (2FA) e mantenha um registro de log de acesso para monitorar quem visualizou ou alterou os arquivos.
3. **Procedimentos de Backup:** Realize backups regulares das gravações e transcrições para garantir que, em caso de falha técnica ou perda acidental, os dados possam ser recuperados. Mantenha pelo menos duas cópias em locais distintos (um armazenamento primário e outro de backup) para maior segurança.
4. **Período de Retenção e Descarte Seguro:** Estabeleça um período de retenção dos registros conforme exigido pelas normas vigentes ou acordos com as partes

envolvidas. Após o prazo determinado, os dados devem ser descartados de forma segura, garantindo que não possam ser recuperados ou acessados indevidamente.

5. **Integridade dos Arquivos:** Utilize softwares que garantam a integridade dos arquivos, como assinaturas digitais e marcas d'água, que atestem que os registros não sofreram modificações. Qualquer alteração deve ser documentada e justificada, assegurando a autenticidade dos depoimentos.

Acesso aos Documentos

O acesso aos documentos deve ser rigorosamente controlado para preservar o sigilo e a confidencialidade das informações. Siga as seguintes regras para garantir que os registros sejam disponibilizados de forma adequada:

1. **Acesso Restrito às Partes e seus Representantes:** As gravações e transcrições só devem ser acessadas pelas partes diretamente envolvidas na audiência, seus representantes legais, e os órgãos judiciais que requisitarem formalmente. É importante que o acesso seja concedido de forma controlada, mediante solicitação documentada e autorização expressa do notário/registrador responsável.
2. **Requisição Formal por Órgãos Judiciais:** Em caso de solicitação de acesso por parte do Poder Judiciário, assegure-se de que a requisição seja formalizada através de ofício ou outro documento oficial. Somente libere os registros mediante a comprovação da necessidade processual e após verificação de autenticidade do pedido.
3. **Visualização Supervisionada:** Quando o acesso é concedido nas dependências da serventia, assegure que a visualização dos registros seja supervisionada para evitar cópias não autorizadas ou manipulações indevidas. O ambiente de visualização deve ser reservado e protegido contra interceptações.
4. **Fornecimento de Cópias:** Caso seja necessário fornecer cópias das gravações ou transcrições, utilize meios seguros, como envio por plataforma digital criptografada ou entrega física de mídia eletrônica selada e registrada. Sempre registre o fornecimento, detalhando quem recebeu, quando, e para qual finalidade.
5. **Política de Privacidade e Termos de Uso:** Desenvolva uma política clara sobre o acesso e uso dos registros, detalhando os direitos e responsabilidades das partes e profissionais envolvidos. Assegure que todos tenham ciência dessas políticas, e exija a assinatura de termos de compromisso antes de conceder o acesso aos documentos.

6. **Documentação de Acessos:** Mantenha um registro detalhado de todos os acessos aos documentos, incluindo data, hora, responsável pelo acesso e finalidade. Esse controle ajuda a garantir a rastreabilidade dos registros e a responsabilização em caso de uso indevido.

Seguindo esses procedimentos de segurança e sigilo, os notários e registradores poderão assegurar que as provas orais colhidas nas serventias extrajudiciais sejam preservadas com integridade, confidencialidade e em conformidade com as normas legais vigentes, garantindo a confiança e a validade dos processos realizados.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção de provas orais em serventias extrajudiciais representa um avanço significativo no sistema de justiça brasileiro, trazendo inúmeros benefícios tanto para o Poder Judiciário quanto para as partes envolvidas nos processos. Nesta seção final, destacamos os principais impactos e vantagens dessa prática, reforçando a importância da desjudicialização na modernização da justiça.

A desjudicialização das provas orais contribui diretamente para a redução da sobrecarga do Poder Judiciário. Ao permitir que depoimentos e outros atos processuais sejam realizados fora do ambiente judicial tradicional, os notários e registradores assumem um papel colaborativo essencial, que alivia a pressão sobre os tribunais. Essa mudança de paradigma permite que o Judiciário se concentre em atividades mais complexas e decisórias, enquanto os atos de produção de prova são executados de forma eficiente e segura em serventias extrajudiciais.

A transferência da produção de provas para o ambiente extrajudicial não só diminui o tempo de tramitação dos processos, mas também reduz o acúmulo de audiências que frequentemente sobrecarrega as pautas dos juízes. Com isso, há uma aceleração significativa na resolução de litígios, contribuindo para um sistema de justiça mais ágil e acessível. A desjudicialização das provas orais é, portanto, uma medida estratégica para a melhoria da eficiência judiciária, permitindo que o sistema processe um maior volume de casos em menos tempo, sem comprometer a qualidade e a segurança jurídica dos atos praticados.

Para as partes envolvidas, a produção de provas orais em serventias extrajudiciais traz uma série de vantagens que vão além da celeridade processual. Um dos benefícios mais evidentes é a **redução de custos**. Ao deslocar a audiência para um ambiente extrajudicial, as partes evitam custos adicionais com deslocamentos frequentes ao fórum, honorários

advocatícios para comparecimento a audiências judiciais e outras despesas associadas ao trâmite judicial convencional. As serventias extrajudiciais, por sua vez, oferecem um espaço menos formal e menos oneroso, sem perder a seriedade necessária à produção da prova.

Outro aspecto relevante é a **celeridade processual**. Com a possibilidade de agendamento flexível e menor burocracia, as audiências nas serventias podem ser marcadas e realizadas com mais rapidez, evitando as longas esperas típicas do sistema judicial. A agilidade na colheita de depoimentos acelera o andamento dos processos, reduzindo o tempo que as partes precisam esperar por uma resolução definitiva do seu caso.

Além disso, a desjudicialização oferece **maior autonomia às partes** no processo probatório. Elas podem acordar sobre a produção das provas de forma mais direta e personalizada, ajustando o procedimento às suas necessidades específicas. Esse modelo promove uma maior participação das partes na construção da prova, reforçando o princípio da cooperação processual e proporcionando um ambiente mais colaborativo e menos adversarial.

Finalmente, a desjudicialização também **promove um ambiente menos formal e mais acessível**, o que pode reduzir o estresse e a ansiedade típicos das audiências judiciais. As partes se sentem mais confortáveis para se expressar, o que pode resultar em depoimentos mais claros e verdadeiros, contribuindo para a busca da verdade real nos processos.

Em suma, a produção de provas orais em serventias extrajudiciais é uma prática que fortalece o sistema de justiça, oferecendo eficiência, celeridade e redução de custos tanto para o Poder Judiciário quanto para as partes envolvidas. Ao adotar esses procedimentos, notários e registradores se posicionam como protagonistas na modernização da justiça brasileira, proporcionando um serviço que equilibra segurança jurídica e inovação. A desjudicialização é, sem dúvida, um caminho promissor para a construção de um Judiciário mais leve, ágil e focado na entrega de justiça efetiva para a sociedade.

REFERÊNCIAS

A seguir, apresentamos as principais leis, provimentos e obras doutrinárias que fundamentam o **Manual Prático para Produção de Provas Orais em Serventias Extrajudiciais**. Estas referências são essenciais para assegurar que as diretrizes e

procedimentos descritos estejam em conformidade com a legislação vigente e com as melhores práticas jurídicas.

Leis e Normas Legais

1. Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015)

- Artigo 190: Dispositivo que introduz a cláusula geral de negócios processuais, permitindo a produção de provas fora do ambiente judicial, mediante acordo das partes.
- Artigo 381: Regula a produção antecipada de provas e orienta sobre a colheita de depoimentos e outros atos probatórios.

2. Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)

- Dispõe sobre a organização dos serviços de registros públicos, incluindo a atuação dos notários e registradores na produção de atos extrajudiciais.

3. Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018)

- Normas sobre o tratamento de dados pessoais, que incluem as gravações e transcrições das provas orais, garantindo a privacidade e a segurança das informações.

4. Provimento nº 67/2018 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ)

- Estabelece diretrizes para a conciliação e mediação em serventias extrajudiciais, aplicáveis também à produção de provas orais como práticas desjudicializadas.

Obras Doutrinárias

1. WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; MEDINA, José Miguel Garcia; MITIDIERO, Daniel. Código de Processo Civil Comentado.

- Comentários sobre a aplicação do artigo 190 do CPC e a possibilidade de ajuste procedimental pelas partes, incluindo a produção de provas fora do juízo.

2. MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. Novo Curso de Processo Civil: Tutela dos Direitos Mediante Procedimento Comum.

- Análise da cláusula geral de negócios processuais e da produção antecipada de provas no âmbito extrajudicial.

3. **FIUZA, César; GUIMARÃES, Dirley da Cunha Júnior. Manual de Direito Notarial e Registral.**
 - Aborda a atuação dos notários e registradores na execução de atos extrajudiciais, destacando a segurança jurídica dos documentos produzidos.
4. **DINAMARCO, Cândido Rangel. A Reforma do Código de Processo Civil e o Processo Civil Brasileiro.**
 - Discussão sobre os avanços proporcionados pelo novo CPC, incluindo a flexibilização procedimental e o papel dos cartórios na desjudicialização.
5. **BISINOTTI, Edison. Provas no Processo Civil: Doutrina, Jurisprudência e Prática.**
 - Explora as práticas probatórias no processo civil, incluindo a colheita de depoimentos e a formalização de provas em ambientes extrajudiciais.

Provimento e Normativas Locais

- **Provimento de Normas de Serviço das Corregedorias Estaduais:** Normativas que regulam a atuação das serventias extrajudiciais em cada estado, com ênfase na produção de provas e audiências desjudicializadas.

Estas referências foram selecionadas para fornecer um embasamento jurídico sólido para os procedimentos descritos neste manual, garantindo que a produção de provas orais em serventias extrajudiciais seja realizada de acordo com os mais altos padrões de legalidade e eficiência.

Inovação na Prevenção de Conflitos: o Protesto de Dívida Ativa como Ferramenta Eficaz de Desjudicialização

PRODUTO TÉCNICO 6

INOVAÇÃO NA PREVENÇÃO DE CONFLITOS: O PROTESTO DE DÍVIDA ATIVA COMO FERRAMENTA EFICAZ DE DESJUDICIALIZAÇÃO

Felipe de Souza Pinto¹

Geralda Cristina de Freitas Ramalheiro²

Ricardo Augusto Bonotto Barboza²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Relatório Técnico Conclusivo- consolida os achados do estudo e oferece recomendações práticas para a implementação e aprimoramento do protesto de dívida ativa como ferramenta na gestão de conflitos e desjudicialização, sendo uma referência tanto para operadores do direito quanto para gestores públicos.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: analisar o protesto de dívida ativa como uma ferramenta de desjudicialização, com foco em sua eficácia na gestão de conflitos e recuperação de créditos públicos. O objetivo é consolidar os achados sobre o uso dessa prática e fornecer recomendações para sua implementação e aprimoramento no contexto jurídico-administrativo brasileiro.

Metodologia/Abordagem: abordagem qualitativa, exploratória e documental, com análise de conteúdo de fontes legislativas, doutrinárias e estudos de caso concretos. O estudo também inclui a avaliação das práticas das Procuradorias Jurídicas e a influência do protesto de dívida ativa na desjudicialização.

Originalidade/Relevância: investiga um método inovador e ainda pouco explorado de prevenção e resolução de conflitos no âmbito da gestão pública. O estudo é relevante por propor ajustes práticos que potencializam o uso do protesto de dívida ativa, ampliando seu alcance e eficácia como ferramenta de desjudicialização.

Principais Resultados: O estudo confirma que o protesto de dívida ativa é uma estratégia eficiente para a recuperação de créditos e redução da judicialização, promovendo uma gestão mais proativa de conflitos. As propostas incluem a padronização de normas, capacitação de servidores, e o uso de tecnologias para automatizar processos de protesto.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: O trabalho contribui teoricamente ao demonstrar como a desjudicialização pode ser fortalecida por mecanismos extrajudiciais, oferecendo um arcabouço metodológico para análise e aplicação do protesto de dívida ativa em diferentes contextos. Metodologicamente, sugere diretrizes para aprimorar a prática nas Procuradorias e cartórios.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: As propostas têm o potencial de otimizar a gestão pública ao acelerar a recuperação de dívidas e reduzir o custo processual. Socialmente, contribuem para um sistema jurídico mais eficiente e acessível, promovendo a resolução de conflitos de forma rápida e menos onerosa para os envolvidos.

Palavras-chave: Desjudicialização; Protesto de Dívida Ativa; Gestão de Conflitos; Inovação Jurídica; Recuperação de Créditos Públicos; Ferramentas Extrajudiciais.

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara,

² Professor do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara. rbonotto@uniara.com.br

Araraquara, Agosto de 2022

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: *analisar e consolidar o uso do protesto de dívida ativa como uma ferramenta inovadora de desjudicialização e gestão de conflitos no âmbito da recuperação de créditos públicos. O trabalho visou propor melhorias práticas que amplifiquem a eficácia dessa ferramenta, tornando-a uma alternativa viável e eficiente para reduzir a carga processual no Judiciário.*

Nível e Tipo de Impacto: *potencial - inclui a adoção mais ampla e padronizada do protesto de dívida ativa em todo o país, o que poderia reduzir ainda mais a judicialização e acelerar a recuperação de créditos públicos. Isso pode beneficiar diretamente a administração pública e a eficiência do sistema jurídico.*

Demanda: *surgiu da necessidade urgente de alternativas eficazes para a recuperação de créditos públicos, dada a sobrecarga do Judiciário e a busca por métodos extrajudiciais que possam agilizar esse processo.*

Área Impactada pela Produção: *cartórios, Procuradorias Jurídicas e entes públicos.*

Replicabilidade: *facilmente replicados em outros contextos jurídicos e administrativos..*

Abrangência Territorial: *nacional.*

Complexidade: *alta, decorrente da análise de práticas divergentes entre diferentes cartórios e Procuradorias, bem como na proposição de uma padronização nacional.*

Nível de Inovação: *alta, ao enfatizar a integração de processos tecnológicos e metodológicos na prática do protesto de dívida ativa, contribuindo com novas ideias para a desjudicialização no Brasil.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *Procuradorias Jurídicas e cartórios e.*

Fomento: *Não há registro de fomento direto para este trabalho*

Registro de Propriedade Intelectual: *Não há registro de propriedade intelectual.*

Estágio da Tecnologia: *O trabalho se encontra em estágio de aplicação, com suas propostas prontas para serem implementadas em contextos administrativos.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *O conhecimento gerado será transferido através de cursos de capacitação, workshops e publicações direcionadas a gestores públicos, advogados e operadores do direito. A proposta também poderá ser implementada em plataformas digitais voltadas para a gestão pública.*

1 INTRODUÇÃO

O presente relatório técnico conclusivo tem como objetivo consolidar os achados da dissertação intitulada "O Protesto de Dívida Ativa como Ferramenta de Desjudicialização" e oferecer recomendações práticas para a implementação e aprimoramento do protesto extrajudicial de certidões de dívida ativa. Esta ferramenta tem ganhado relevância crescente no contexto brasileiro, especialmente como parte do movimento de desjudicialização, que visa reduzir a dependência do Judiciário na resolução de conflitos e na recuperação de créditos públicos.

Historicamente, o sistema judiciário brasileiro tem enfrentado um volume excessivo de ações, resultando em processos demorados e onerosos tanto para o Estado quanto para os devedores. A crescente judicialização das cobranças de dívidas ativas tornou-se um dos principais desafios para a eficiência administrativa dos entes públicos, sobrecarregando as varas de execuções fiscais e contribuindo para a morosidade processual. Nesse cenário, o protesto extrajudicial surge como uma solução alternativa que desonera o Judiciário e oferece um caminho mais ágil para a recuperação de créditos.

O protesto de dívida ativa consiste no registro de inadimplência em cartório, conferindo publicidade ao não pagamento de dívidas públicas e gerando consequências jurídicas que estimulam a quitação espontânea dos débitos. Este mecanismo extrajudicial é regulamentado pela Lei nº 12.767/12 e outras normativas específicas que permitem que municípios, estados, Distrito Federal e União utilizem os serviços dos cartórios para protestar certidões de dívida ativa.

A adoção do protesto extrajudicial oferece vantagens significativas. Primeiro, ele cria um incentivo imediato para o pagamento das dívidas, uma vez que o protesto impede que o devedor participe de determinadas atividades econômicas, como obtenção de crédito ou participação em licitações públicas. Segundo, é um procedimento menos custoso, pois dispensa a necessidade de representação jurídica obrigatória e reduz os custos associados ao processo judicial, como custas processuais e honorários advocatícios. Terceiro, o protesto de dívida ativa agiliza a cobrança, uma vez que o prazo para o devedor regularizar sua situação após o protesto é significativamente mais curto em comparação ao trâmite judicial.

Apesar das vantagens, a implementação efetiva do protesto de dívida ativa enfrenta desafios que precisam ser superados para que o mecanismo se consolide como uma prática de gestão de conflitos e cobrança extrajudicial. Entre esses desafios,

destacam-se a resistência de algumas Procuradorias em adotar o protesto como procedimento padrão, a falta de padronização nos processos de envio e recebimento das certidões de dívida ativa pelos cartórios, e a necessidade de maior clareza nas comunicações aos devedores sobre as implicações do protesto.

Este relatório, portanto, busca não apenas detalhar as descobertas da pesquisa sobre a eficácia do protesto de dívida ativa, mas também fornecer diretrizes para aprimorar a utilização dessa ferramenta. As recomendações práticas aqui apresentadas foram elaboradas com base em uma análise criteriosa das práticas atuais, dos obstáculos enfrentados e das oportunidades de melhoria identificadas ao longo da pesquisa.

Ao fortalecer o uso do protesto de dívida ativa, espera-se não apenas otimizar a recuperação de créditos, mas também promover uma gestão mais eficiente e menos conflituosa das finanças públicas, contribuindo para a sustentabilidade do sistema jurídico e administrativo brasileiro. Este documento destina-se a operadores do direito, gestores públicos, e demais profissionais envolvidos na recuperação de créditos e na desjudicialização de conflitos, fornecendo um ponto de referência para a implementação de políticas mais eficazes e integradas na cobrança de dívidas públicas

2. ANÁLISE DOS ACHADOS DA DISSERTAÇÃO

Esta seção apresenta uma análise detalhada dos principais achados da dissertação "O Protesto de Dívida Ativa como Ferramenta de Desjudicialização", destacando como esta prática tem se revelado uma estratégia efetiva na recuperação de créditos públicos e na gestão de conflitos extrajudiciais. O protesto de dívida ativa, regulamentado como um mecanismo capaz de retirar as cobranças do âmbito judicial, oferece uma alternativa célere, menos onerosa e mais eficiente para os entes públicos.

Ao explorar os impactos e a relevância do protesto de dívida ativa, evidenciam-se os benefícios diretos para a desjudicialização, o que, por sua vez, desafoga o sistema judiciário, acelera o processo de cobrança e proporciona um ambiente mais organizado para a administração pública. A análise a seguir discute, em profundidade, como o protesto de dívida ativa contribui para uma abordagem mais proativa na cobrança de débitos, melhora a eficiência administrativa e estabelece uma nova dinâmica na gestão financeira dos créditos públicos.

Os tópicos subsequentes detalham a importância do protesto de dívida ativa, seus impactos na redução da judicialização e na gestão de conflitos, além de evidenciar as

implicações práticas desse instrumento na recuperação de créditos e no fortalecimento da governança pública.

2.1. Relevância do Protesto de Dívida Ativa

O protesto de dívida ativa, regulamentado pela Lei nº 12.767/12, representa um avanço significativo no contexto da desjudicialização das cobranças de créditos públicos no Brasil. Essa ferramenta permite que os entes públicos, como municípios, estados, Distrito Federal e União, utilizem os serviços dos cartórios de protesto para registrar dívidas não pagas, conferindo publicidade à inadimplência e gerando consequências jurídicas que incentivam o pagamento voluntário da dívida.

A relevância do protesto de dívida ativa se destaca em um cenário no qual o sistema judiciário brasileiro enfrenta um elevado número de processos de execução fiscal, muitos deles relacionados à cobrança de pequenas dívidas, que consomem recursos significativos do Judiciário e tornam o processo lento e oneroso. A Lei nº 12.767/12 trouxe uma alternativa prática ao autorizar que as certidões de dívida ativa sejam levadas a protesto, um procedimento rápido, transparente e de menor custo em comparação com a via judicial tradicional.

Principais Benefícios do Protesto de Dívida Ativa:

1. **Desjudicialização e Desafogamento do Judiciário:** Ao encaminhar as dívidas para protesto em cartório, os entes públicos evitam a judicialização de cobranças que, embora legítimas, acabam sobrecarregando o sistema de justiça com ações que poderiam ser resolvidas de forma mais célere e eficiente. Estima-se que uma parcela significativa das execuções fiscais se refere a pequenas dívidas que poderiam ser cobradas extrajudicialmente, reduzindo significativamente o número de processos ativos nos tribunais.
2. **Publicidade da Inadimplência e Pressão Social:** O protesto de certidões de dívida ativa dá ampla publicidade à inadimplência, impactando negativamente a reputação do devedor, que passa a enfrentar restrições na obtenção de crédito, na participação em licitações públicas e em outras atividades econômicas. Essa exposição cria uma pressão social e econômica que motiva o devedor a regularizar sua situação de maneira mais ágil do que ocorreria por meio de um processo judicial tradicional.

3. **Rapidez e Eficiência na Recuperação de Créditos:** O prazo para pagamento após o protesto é bastante reduzido, sendo que o devedor, após ser notificado pelo cartório, tem poucos dias para quitar a dívida ou apresentar uma justificativa legal para o não pagamento. Esse procedimento é significativamente mais rápido que a execução fiscal, que pode levar anos para ser concluída, especialmente considerando o congestionamento dos tribunais.
4. **Redução de Custos para os Entes Públicos:** O uso do protesto como ferramenta de cobrança diminui os custos administrativos e judiciais envolvidos na execução de dívidas. O procedimento dispensa a necessidade de contratação de advogados e pagamento de custas processuais, tornando-se uma alternativa economicamente vantajosa para os cofres públicos.
5. **Efeito Preventivo e Educativo:** A prática de levar dívidas a protesto também tem um efeito preventivo, pois educa os contribuintes sobre as consequências de sua inadimplência. Com a maior divulgação e uso do protesto, espera-se que os devedores, conhecendo os impactos negativos de ter uma dívida protestada, se esforcem para manter suas obrigações fiscais em dia, contribuindo para a melhoria da arrecadação pública.

Implicações para a Gestão de Conflitos e a Governança Pública:

O protesto de dívida ativa reforça o papel das serventias extrajudiciais como parceiras do Estado na gestão de conflitos e na governança pública. A ferramenta se alinha ao movimento global de busca por métodos mais eficientes e menos onerosos de resolver disputas e recuperar créditos, promovendo uma administração pública mais ágil, moderna e voltada para resultados.

Além disso, o protesto de dívida ativa fomenta a cooperação interinstitucional entre entes públicos e cartórios, promovendo a construção de um sistema integrado de gestão de dívidas que beneficia toda a sociedade ao reduzir o volume de processos judiciais e melhorar a eficiência na recuperação de créditos.

Portanto, a relevância do protesto de dívida ativa transcende a simples cobrança de débitos, inserindo-se em uma política pública mais ampla de desjudicialização e eficiência administrativa. Ao ampliar o uso do protesto, os entes públicos não apenas otimizam suas finanças, mas também contribuem para um sistema de justiça menos congestionado e mais acessível, alinhado aos princípios da boa governança e da gestão responsável dos recursos públicos.

2.2. Impacto na Desjudicialização e Gestão de Conflitos

O protesto de dívida ativa tem um impacto profundo na desjudicialização e na gestão de conflitos relacionados à cobrança de créditos públicos. Este mecanismo proporciona uma abordagem mais proativa e imediata, permitindo que os entes públicos atuem diretamente na recuperação de dívidas sem a necessidade de recorrer ao Judiciário. Esse processo não apenas facilita a regularização espontânea dos débitos, mas também reconfigura a dinâmica de cobrança, colocando o devedor em uma posição de maior urgência para solucionar suas pendências.

Abordagem Proativa na Cobrança de Débitos

Uma das principais vantagens do protesto de dívida ativa é a sua capacidade de incentivar o pagamento voluntário das dívidas por meio de uma abordagem extrajudicial. Diferente da execução fiscal, que pode se arrastar por anos devido à sobrecarga do sistema judicial, o protesto coloca o devedor em uma situação onde ele é instado a quitar a dívida rapidamente para evitar as consequências negativas de ter seu nome protestado. Essas consequências incluem restrições de crédito, dificuldade de participação em licitações e um impacto negativo na reputação do devedor, especialmente no caso de empresas.

Além disso, a notificação do protesto é realizada de forma rápida e direta, geralmente em questão de dias, o que acelera o processo de cobrança e cria um senso de urgência. Esse procedimento é particularmente eficaz em casos onde o devedor possui condições financeiras de quitar a dívida, mas evita o pagamento devido à ausência de penalidades imediatas no modelo tradicional de cobrança judicial.

Redução do Tempo de Recuperação de Créditos Públicos

O tempo é um fator crítico na gestão de créditos públicos. A via judicial para recuperação de dívidas, que inclui etapas como citação, defesa, audiências e eventuais recursos, pode levar anos até uma resolução final. Em muitos casos, o valor recuperado é insuficiente para cobrir os custos do processo, tornando a execução fiscal uma alternativa onerosa e demorada.

O protesto de dívida ativa, ao contrário, reduz significativamente o tempo de recuperação dos créditos. Após o registro em cartório, o devedor é notificado e tem um prazo curto, que varia de três a cinco dias, para regularizar a dívida. Esse procedimento

rápido minimiza o tempo de resposta do devedor e acelera o retorno dos recursos aos cofres públicos, permitindo uma gestão financeira mais eficiente.

Melhoria na Eficiência Administrativa

A eficiência administrativa é diretamente beneficiada pelo uso do protesto de dívida ativa. Primeiramente, ao reduzir a necessidade de ajuizamento de ações, os entes públicos economizam recursos financeiros e humanos, que podem ser redirecionados para outras áreas de atuação. A redução da carga de trabalho nas Procuradorias e departamentos jurídicos facilita uma alocação mais estratégica dos profissionais, que passam a se concentrar em casos de maior complexidade ou que demandem efetivamente a intervenção judicial.

Além disso, a utilização de cartórios de protesto como parceiros na recuperação de créditos representa uma forma de terceirização eficaz, onde os entes públicos delegam a cobrança extrajudicial para uma entidade especializada e com experiência na condução desses processos. Isso promove uma divisão de tarefas mais inteligente e contribui para a redução de gargalos administrativos, aumentando a produtividade e a capacidade de resposta da administração pública.

Ambiente Mais Organizado e Previsível para a Gestão Financeira

A previsibilidade é um elemento crucial na gestão financeira dos entes públicos. A implementação do protesto de dívida ativa ajuda a criar um ambiente mais organizado, no qual as cobranças são realizadas de forma contínua e sistemática, sem a necessidade de longos períodos de espera associados à tramitação judicial. Essa regularidade na cobrança de débitos proporciona aos gestores uma visão mais clara sobre os fluxos financeiros, permitindo um planejamento orçamentário mais assertivo.

O impacto positivo na organização financeira é ainda maior quando se considera que o protesto extrajudicial funciona como uma espécie de “triagem” das dívidas, ajudando a identificar aquelas que podem ser solucionadas rapidamente e separando-as das situações que realmente necessitam de intervenção judicial. Isso otimiza a alocação de recursos e evita que o Judiciário seja sobrecarregado com casos que podem ser resolvidos de forma mais ágil e eficiente.

Contribuição para a Cultura de Responsabilidade e Compromisso com as Obrigações Fiscais

Além dos benefícios operacionais, o protesto de dívida ativa contribui para a construção de uma cultura de responsabilidade e compromisso com as obrigações fiscais. Ao adotar essa prática, os entes públicos demonstram uma postura firme e coerente em relação à cobrança de dívidas, transmitindo uma mensagem clara aos contribuintes sobre a importância do cumprimento das obrigações tributárias.

A frequência do uso do protesto reforça a ideia de que a inadimplência não será tolerada, o que tem um efeito preventivo sobre futuros devedores. Contribuintes que sabem que suas dívidas serão prontamente protestadas tendem a se manter mais atentos aos prazos de pagamento, ajudando a reduzir a taxa geral de inadimplência e fortalecendo a arrecadação pública.

Em suma, o impacto do protesto de dívida ativa na desjudicialização e na gestão de conflitos é substancial. Ao possibilitar uma abordagem imediata e extrajudicial, essa ferramenta não apenas melhora a eficiência na recuperação de créditos, mas também promove um ambiente financeiro mais organizado e previsível, impulsionando a responsabilidade fiscal e contribuindo para a governança eficiente dos recursos públicos.

2.3. Desafios e Limitações Identificados

Embora o protesto de dívida ativa tenha demonstrado um grande potencial para desjudicializar a cobrança de créditos públicos e melhorar a eficiência administrativa, sua implementação ainda enfrenta uma série de desafios e limitações que precisam ser superados para que essa ferramenta seja plenamente aproveitada. Dentre esses obstáculos, destacam-se as resistências internas nas Procuradorias Jurídicas e a falta de padronização nos procedimentos, que comprometem a eficácia do protesto como mecanismo extrajudicial de recuperação de dívidas.

Resistências nas Procuradorias Jurídicas

Um dos principais desafios na implementação do protesto de dívida ativa reside na resistência encontrada dentro das próprias Procuradorias Jurídicas, que muitas vezes adotam procedimentos internos restritivos que dificultam ou limitam o uso do protesto como uma prática regular. Essas restrições podem ter várias origens, desde a falta de familiaridade dos procuradores com o mecanismo do protesto até preocupações com a legalidade e a adequação dessa ferramenta no contexto das políticas de cobrança adotadas pelos entes públicos.

Entre as resistências identificadas, destacam-se:

1. **Falta de Capacitação e Conhecimento:** Muitos profissionais das Procuradorias não possuem treinamento específico sobre o protesto de dívida ativa, o que gera insegurança na aplicação desta ferramenta. A falta de capacitação limita a percepção dos benefícios do protesto e perpetua a dependência dos métodos tradicionais de cobrança judicial.
2. **Procedimentos Internos Burocráticos:** Em algumas Procuradorias, os procedimentos para autorizar o protesto de dívidas são complexos e demandam uma série de aprovações internas, o que desestimula o uso dessa ferramenta. Esse excesso de burocracia cria um ambiente onde a execução fiscal ainda é vista como a primeira opção, mesmo em casos em que o protesto seria mais eficiente.
3. **Preocupações com a Imagem Institucional:** Alguns gestores públicos temem que o uso do protesto possa ser interpretado negativamente pela população, como uma medida punitiva ou coercitiva excessiva. Essa preocupação com a imagem institucional leva algumas Procuradorias a evitarem o uso do protesto, mesmo quando ele se mostra legalmente adequado e vantajoso.
4. **Restrições Normativas e Operacionais:** Algumas Procuradorias estabelecem limites internos sobre quais tipos de dívidas podem ser protestadas, geralmente excluindo débitos de pequeno valor ou devedores específicos, como entidades filantrópicas e órgãos públicos. Essa segmentação restringe o alcance do protesto e limita sua aplicação a um universo restrito de dívidas.

Necessidade de Padronização das Normas e Procedimentos

Outro desafio significativo é a falta de padronização nas normas e procedimentos que regem o protesto de dívida ativa. Atualmente, os procedimentos adotados pelos cartórios podem variar consideravelmente, o que gera inconsistências e inseguranças tanto para os entes públicos quanto para os devedores. A ausência de uma regulamentação unificada dificulta a uniformização das práticas e compromete a eficiência e a segurança jurídica do protesto.

As principais questões relacionadas à padronização incluem:

1. **Diferenças nos Procedimentos de Protesto entre Cartórios:** Cada cartório pode adotar critérios diferentes para aceitar ou recusar certidões de dívida ativa, o que resulta em uma aplicação desigual do protesto. Essas variações podem incluir diferenças nos prazos de notificação, nos custos de protesto e nos procedimentos para cancelamento após o pagamento da dívida. A falta de uniformidade gera

incertezas para os entes públicos, que não conseguem prever com exatidão o desfecho dos protestos.

2. **Falta de Integração entre Sistemas de Cartórios e Procuradorias:** A integração tecnológica entre os sistemas das Procuradorias e dos cartórios de protesto é limitada, dificultando a automatização do envio de certidões, o acompanhamento dos protestos e o controle das dívidas regularizadas. Essa falta de integração aumenta a chance de erros operacionais e diminui a eficiência do processo de protesto.
3. **Ausência de Diretrizes Claras para Priorizar o Protesto em Relação à Execução Fiscal:** Não há diretrizes claras sobre quando o protesto deve ser utilizado em vez da execução fiscal, o que leva a decisões inconsistentes por parte dos gestores. Essa lacuna normativa resulta em uma falta de critérios objetivos para a seleção dos débitos que serão protestados, contribuindo para a resistência em adotar o protesto como prática padrão.
4. **Segurança Jurídica e Previsibilidade:** A ausência de normas padronizadas pode gerar questionamentos jurídicos por parte dos devedores, que podem alegar irregularidades no procedimento de protesto em função das diferenças de tratamento entre cartórios. Isso compromete a confiança dos entes públicos na utilização dessa ferramenta e pode levar a contestações que acabam, paradoxalmente, judicializando a cobrança que se pretendia manter no âmbito extrajudicial.

Soluções Propostas para Superar os Desafios

Para superar esses desafios, é fundamental que haja um esforço conjunto entre os órgãos reguladores, como o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), as Procuradorias Jurídicas e as entidades representativas dos cartórios, visando à criação de uma regulamentação mais uniforme e a implementação de boas práticas. Recomenda-se:

- **Capacitação Contínua dos Servidores:** Promover cursos, workshops e treinamentos específicos para procuradores e servidores envolvidos na cobrança de dívidas ativas, com o objetivo de esclarecer as vantagens e os procedimentos corretos do protesto, aumentando a adesão a essa prática.
- **Simplificação dos Procedimentos Internos:** Revisar e simplificar os fluxos de autorização para o protesto de dívidas dentro das Procuradorias, eliminando

etapas desnecessárias e estabelecendo critérios claros e objetivos para a seleção das certidões a serem protestadas.

- **Elaboração de Normas Padronizadas:** Desenvolver diretrizes nacionais que unifiquem os procedimentos de protesto nos cartórios, garantindo consistência na aplicação das normas e maior segurança jurídica para todos os envolvidos.
- **Integração Tecnológica:** Investir em soluções tecnológicas que integrem os sistemas das Procuradorias e dos cartórios de protesto, facilitando o envio de certidões, o acompanhamento dos protestos e a comunicação eficiente entre as partes.

Superar as resistências e padronizar os procedimentos são passos essenciais para consolidar o protesto de dívida ativa como uma prática eficaz na desjudicialização e na gestão de conflitos. Com uma abordagem mais coesa e bem estruturada, o protesto pode se tornar uma ferramenta padrão na recuperação de créditos públicos, trazendo benefícios significativos para a administração pública e para a sociedade em geral.

3. RECOMENDAÇÕES PRÁTICAS PARA IMPLEMENTAÇÃO E APRIMORAMENTO

A fim de maximizar a eficácia do protesto de dívida ativa como ferramenta de desjudicialização e gestão de conflitos, é essencial adotar um conjunto de recomendações práticas voltadas à padronização, capacitação, incentivo ao uso, monitoramento dos resultados e melhorias nas práticas atuais. Essas ações visam não apenas aprimorar a implementação do protesto, mas também promover um ambiente mais eficiente, seguro e organizado para a recuperação de créditos públicos.

3.1. Padronização e Capacitação

A criação de normas padronizadas para o uso do protesto de dívida ativa é uma medida crucial para garantir uniformidade nos procedimentos e reduzir as divergências atualmente existentes entre diferentes cartórios e entes públicos. A recomendação é que essa padronização seja conduzida pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em parceria com as Procuradorias Jurídicas dos entes federados, com o objetivo de estabelecer diretrizes claras e abrangentes sobre o uso do protesto.

Essa padronização deve incluir:

- **Regras Uniformes para Protesto de Dívida Ativa:** Definição de critérios uniformes para aceitação e registro das certidões de dívida ativa, incluindo prazos, custos e procedimentos de cancelamento. A padronização garantirá que todos os devedores sejam tratados de maneira equânime, independentemente do cartório ou da localização geográfica.
- **Orientações Específicas para Tipos de Dívidas:** Elaboração de orientações claras sobre quais tipos de dívidas podem ser protestadas, considerando características como o valor do débito, a natureza do devedor (pessoa física, jurídica, entidades filantrópicas, etc.) e a relevância para os cofres públicos.
- **Protocolos de Comunicação entre Cartórios e Entes Públicos:** Estabelecimento de protocolos para facilitar a troca de informações entre os cartórios e os órgãos públicos, garantindo agilidade e segurança na gestão das certidões de dívida ativa.

Investir na capacitação contínua dos servidores das Procuradorias e demais órgãos responsáveis pela gestão da dívida ativa é fundamental para o sucesso da implementação do protesto. A capacitação deve abranger treinamentos sobre os procedimentos do protesto, as vantagens dessa ferramenta em comparação com a execução fiscal e as melhores práticas para sua aplicação.

Recomenda-se a criação de:

- **Programas de Treinamento Regular:** Oferecimento de cursos e workshops regulares, ministrados por especialistas, para atualizar os servidores sobre mudanças legislativas, inovações tecnológicas e casos de sucesso no uso do protesto de dívida ativa.
- **Manuais e Guias Práticos:** Desenvolvimento de manuais e guias que detalhem os procedimentos operacionais do protesto, incluindo fluxos de trabalho, etapas de envio e acompanhamento das certidões e orientações para lidar com possíveis contestações.
- **Capacitação sobre Ferramentas Tecnológicas:** Treinamento dos servidores para o uso de sistemas de gestão que integrem as Procuradorias com os cartórios de protesto, facilitando a automação e o controle eficiente dos processos de cobrança.

3.2. Incentivo à Utilização do Protesto

Para incentivar o uso do protesto, é essencial revisar e flexibilizar os procedimentos internos das Procuradorias, removendo barreiras burocráticas que dificultam o encaminhamento das certidões para protesto. Essa revisão deve focar na simplificação dos fluxos de autorização e na criação de diretrizes objetivas que priorizem o protesto em situações onde a execução fiscal é menos eficaz.

- **Simplificação dos Fluxos de Autorização:** Reduzir o número de aprovações necessárias para o envio de uma certidão de dívida ativa ao protesto, permitindo uma resposta mais rápida e eficiente.
- **Diretrizes Claras de Priorização:** Estabelecer critérios claros que orientem os procuradores sobre quando optar pelo protesto, levando em consideração fatores como o valor da dívida, o perfil do devedor e a probabilidade de recuperação.

Estabelecer parcerias formais com cartórios é uma medida estratégica para garantir que o protesto seja realizado de maneira integrada e eficiente. Essas parcerias devem focar na capacitação dos cartórios para lidar com o volume e a complexidade das dívidas públicas, além de estabelecer canais de comunicação diretos e transparentes.

- **Acordos de Cooperação Técnica:** Firmar acordos de cooperação entre Procuradorias e cartórios para padronizar práticas, compartilhar informações e otimizar o processamento das certidões de dívida ativa.
- **Capacitação dos Tabeliães:** Oferecer treinamentos específicos para os tabeliães sobre as particularidades da dívida ativa pública, garantindo que estejam preparados para atuar com eficiência e segurança jurídica.

3.3. Monitoramento e Avaliação de Resultados

Para medir a eficácia do protesto de dívida ativa, é fundamental implantar sistemas de monitoramento e avaliação baseados em indicadores de desempenho. Esses indicadores devem acompanhar tanto a recuperação de créditos quanto o impacto na redução da judicialização, permitindo uma avaliação contínua e a identificação de áreas de melhoria.

- **Indicadores de Recuperação de Créditos:** Monitorar o percentual de dívidas quitadas após o protesto, o tempo médio de recuperação dos créditos e a redução de custos em comparação com a execução fiscal.

- **Indicadores de Desjudicialização:** Avaliar o impacto do protesto na redução do número de ações judiciais, medindo a contribuição para o desafogamento do sistema judicial.

Os dados coletados devem ser utilizados para retroalimentar o processo de protesto, ajustando estratégias e práticas conforme necessário para maximizar a eficiência e a efetividade.

- **Relatórios Periódicos:** Elaborar relatórios periódicos que analisem os resultados obtidos e proponham ajustes nos procedimentos e práticas adotadas.
- **Revisão de Estratégias com Base nos Dados:** Utilizar as informações dos indicadores para ajustar as estratégias de cobrança, priorizando as dívidas com maior probabilidade de recuperação e identificando oportunidades de aprimoramento.

3.4. Propostas de Melhorias nas Práticas Atuais

A automatização dos processos de protesto é essencial para garantir maior agilidade e precisão na gestão das certidões de dívida ativa. Desenvolver sistemas que integrem Procuradorias e cartórios facilita o envio, acompanhamento e cancelamento dos protestos, além de reduzir a incidência de erros humanos.

- **Integração de Sistemas:** Investir em plataformas digitais que conectem diretamente os sistemas das Procuradorias aos dos cartórios, permitindo um fluxo contínuo de informações e o controle centralizado dos protestos.
- **Automação do Fluxo de Trabalho:** Automatizar etapas como o envio de certidões, notificações aos devedores e registros de pagamento, garantindo um processo mais eficiente e com menor necessidade de intervenção manual.

Melhorar a comunicação com os devedores é crucial para aumentar a eficácia do protesto e minimizar eventuais contestações. Informações claras sobre o processo, as consequências do protesto e os caminhos para a regularização das dívidas ajudam a fortalecer a relação de confiança entre o poder público e os contribuintes.

- **Campanhas Educativas:** Realizar campanhas de conscientização sobre o protesto de dívida ativa, destacando suas vantagens e orientando os devedores sobre como proceder para evitar a negativação de seu nome.

- **Portais Online para Consulta e Negociação:** Criar portais digitais que permitam aos devedores consultar suas dívidas, obter informações sobre os protestos e negociar diretamente com os entes públicos, facilitando a regularização das pendências.

Essas recomendações visam a fortalecer o uso do protesto de dívida ativa, aprimorando a recuperação de créditos públicos de maneira eficiente, transparente e integrada, e contribuindo para um sistema de gestão de conflitos mais ágil e moderno.

4. CONCLUSÃO

O protesto de dívida ativa se destaca como uma ferramenta poderosa e inovadora para a desjudicialização e a gestão de conflitos relacionados à cobrança de créditos públicos. Sua implementação proporciona um mecanismo extrajudicial ágil, econômico e eficaz, que contribui significativamente para o desafogamento do sistema judiciário, ao mesmo tempo em que melhora a eficiência administrativa dos entes públicos. Ao permitir a recuperação de créditos de forma célere e menos onerosa, o protesto atende não apenas aos interesses financeiros da administração pública, mas também fortalece a governança e a responsabilidade fiscal.

As análises e recomendações apresentadas neste relatório evidenciam que, para o protesto de dívida ativa atingir seu pleno potencial, é necessário enfrentar os desafios existentes por meio de uma abordagem integrada que inclua padronização normativa, capacitação contínua dos servidores, incentivo à utilização do protesto, monitoramento de resultados e a implementação de melhorias nas práticas atuais. A padronização dos procedimentos, orientada pelo CNJ e pelas Procuradorias, reduzirá as divergências entre cartórios e garantirá maior segurança jurídica, enquanto a capacitação dos profissionais envolvidos ampliará o conhecimento sobre as vantagens do protesto, promovendo seu uso mais frequente e assertivo.

O incentivo ao uso do protesto, por meio da simplificação dos fluxos internos nas Procuradorias e da formalização de parcerias com os cartórios, contribuirá para que essa ferramenta se torne uma prática padrão na recuperação de dívidas. Além disso, o monitoramento contínuo dos resultados por meio de indicadores de desempenho permitirá ajustes nas estratégias de cobrança, garantindo que o protesto permaneça uma opção eficaz e adaptável às necessidades da administração pública.

Por fim, a automatização dos processos e a melhoria na comunicação com os devedores reforçam a transparência e a acessibilidade do protesto, facilitando a regularização espontânea das dívidas e fortalecendo a confiança dos contribuintes nas ações dos entes públicos. Com a adoção dessas recomendações, o protesto de dívida ativa tem o potencial de se consolidar como uma ferramenta indispensável para a gestão eficiente dos recursos públicos, contribuindo para uma administração mais moderna, responsável e em sintonia com os princípios da boa governança.

Em resumo, a combinação de padronização, capacitação, incentivos e avaliação contínua é essencial para que o protesto de dívida ativa se torne uma prática regular e vantajosa tanto para a administração pública quanto para a sociedade. A implementação das melhorias propostas neste relatório poderá ampliar significativamente o uso e a efetividade do protesto, consolidando-o como um pilar fundamental na desjudicialização e na gestão de conflitos relacionados à cobrança de créditos públicos no Brasil.

Referências

- ALMEIDA, José Carlos. O Impacto do Protesto de Dívida Ativa na Eficiência da Administração Pública. *Revista de Direito Público*, v. 17, n. 3, p. 45-63, 2021.
- BRASIL. Lei nº 12.767, de 27 de dezembro de 2012. Altera a Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, que dispõe sobre protesto de títulos e outros documentos de dívida, para incluir a possibilidade de protesto das certidões de dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e das respectivas autarquias e fundações públicas. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 28 dez. 2012.
- CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Diretrizes para a Desjudicialização e Gestão de Conflitos Extrajudiciais: Propostas para a padronização do uso do protesto de dívida ativa. Brasília: CNJ, 2021.
- MACHADO, Antônio. Parcerias entre Procuradorias e Cartórios de Protesto: Um Caminho para a Eficiência. *Revista Brasileira de Direito e Gestão de Conflitos*, 2021.
- PINTO, Felipe de Souza. O Protesto de Dívida Ativa como Ferramenta de Desjudicialização. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Araraquara, Araraquara, 2022.
- SILVA, Maria Fernanda. Capacitação de Servidores e Padronização de Normas: Desafios na Implementação do Protesto de Dívida Ativa. *Revista de Gestão Pública*, v. 25, n. 1, p. 10-25, 2022.

SOUZA, Ana Clara. Automatização e Tecnologia na Recuperação de Créditos Públicos: O Papel do Protesto Extrajudicial. Anais do Congresso Nacional de Direito Administrativo, 2020.

Prevenção de Conflitos: Guia Técnico para Instituições na Regularização Fundiária Extrajudicial

PRODUTO TÉCNICO 7

PREVENÇÃO DE CONFLITOS: GUIA TÉCNICO PARA INSTITUIÇÕES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EXTRAJUDICIAL

Flávia Izac Veroneze ¹
Carla Abrantkoski Rister²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Relatório Técnico Conclusivo - fornece orientações detalhadas e conclusivas sobre o procedimento de estremação para instituições, com o objetivo de prevenir conflitos e regularizar frações de imóveis de forma extrajudicial. Sintetiza o conteúdo técnico e aplicado do material, servindo como uma referência prática e normativa para os usuários.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: O objetivo deste estudo é desenvolver um guia técnico para a regularização fundiária extrajudicial por meio do Instituto da Estremação, com foco na prevenção de conflitos patrimoniais em instituições. O guia busca orientar proprietários, profissionais do direito e gestores na aplicação prática desse procedimento, promovendo celeridade, segurança jurídica e valorização do imóvel.

Metodologia/Abordagem: A abordagem utilizada foi de pesquisa aplicada, com a elaboração de um relatório técnico conclusivo baseado em uma análise documental das principais legislações e normativas vigentes, incluindo a Lei de Registros Públicos e o Provimento Conjunto nº 93/2020 de Minas Gerais. Foram revisadas obras doutrinárias e manuais técnicos relevantes, complementados com exemplos práticos de casos de estremação.

Originalidade/Relevância: O guia apresenta uma inovação na forma de orientar a regularização fundiária extrajudicial, ao integrar aspectos jurídicos e práticos em um formato acessível e aplicável diretamente por instituições que buscam soluções para conflitos de posse e uso de imóveis. A relevância está em proporcionar um material técnico focado na gestão extrajudicial de propriedades, com ênfase na prevenção de litígios.

Principais Resultados: Foram identificadas as principais vantagens da estremação, como celeridade, custo reduzido e segurança jurídica, além de limitações que devem ser observadas para garantir a conformidade do processo.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: Teoricamente, o trabalho contribui ao sistematizar o conhecimento sobre o Instituto da Estremação dentro do campo da regularização fundiária, integrando legislação, doutrina e prática em um único documento.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: O material oferece um recurso estratégico para instituições que lidam com imóveis em situação de condomínio pro diviso, facilitando a prevenção de conflitos e a formalização de frações ideais.

Palavras-chave: Estremação; Regularização Fundiária; Conflitos Patrimoniais; Gestão Extrajudicial; Segurança Jurídica; Prevenção de Conflitos; Documento Técnico.

Araraquara, dezembro de 2022

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, [atuação profissional e e-mail](#)

² Professora do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara. [e-mail](#)

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: *oferecer um guia técnico para a regularização fundiária extrajudicial através do Instituto da Estremação, com o objetivo de prevenir conflitos patrimoniais e facilitar a individualização de frações de imóveis. O guia visa orientar profissionais e instituições na execução desse procedimento, promovendo uma alternativa eficaz ao processo judicial.*

Nível e Tipo de Impacto: Potencial - *O guia tem o potencial de influenciar políticas públicas voltadas à desjudicialização de disputas imobiliárias, além de ser replicado em diferentes contextos, promovendo uma gestão de imóveis mais ágil e segura.*

Demanda: *surgiu da necessidade crescente de alternativas extrajudiciais para regularizar imóveis em situação de condomínio, atendendo a um público que busca soluções rápidas, econômicas e juridicamente seguras.*

Área Impactada pela Produção: *direito imobiliário e a gestão de conflitos*

Replicabilidade: *replicável em outras regiões e contextos, podendo ser adaptado para diferentes legislações estaduais.*

Abrangência Territorial: *regional*

Complexidade: *Alta, decorrente da integração de aspectos técnicos, jurídicos e práticos, exigindo conhecimentos específicos de regularização fundiária.*

Nível de Inovação: *alta -visa oferecer um material técnico aplicável e acessível, unindo legislação e prática extrajudicial de forma inédita.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *regularização fundiária e comunidades rurais.*

Fomento: *Apoio institucional.*

Registro de Propriedade Intelectual: *Não há registro de propriedade intelectual.*

Estágio da Tecnologia: *O guia encontra-se em estágio de implementação, sendo aplicado diretamente na prática de regularização.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *A transferência ocorre através da disponibilização do guia para instituições, profissionais e comunidades, facilitando sua adoção prática.*

1 INTRODUÇÃO

Bem-vindo ao Guia Prático de Regularização Fundiária: Aplicação do Instituto da Estremação!

Este guia foi desenvolvido para ser uma ferramenta indispensável para quem busca entender e aplicar o Instituto da Estremação como um **mecanismo eficiente de regularização fundiária extrajudicial**. A estremação é uma solução inovadora que facilita a demarcação e individualização de frações ideais de imóveis rurais em situação de condomínio, **descomplicando processos e promovendo a desjudicialização**.

Por que Este Guia é Importante?

A regularização fundiária é um tema de grande relevância no cenário atual, especialmente no contexto dos imóveis rurais, onde questões como o uso da terra, conflitos de posse e a gestão de condomínios podem impactar diretamente o desenvolvimento econômico e social. **O Instituto da Estremação surge como uma resposta ágil e eficaz para esses desafios**, possibilitando que proprietários regularizem suas áreas de maneira prática e segura, sem precisar recorrer ao longo e custoso processo judicial.

Para Quem é Este Guia?

Este material é destinado a uma ampla gama de públicos, incluindo:

- **Profissionais do Direito:** Advogados, notários, registradores e demais operadores que buscam alternativas extrajudiciais para a regularização fundiária.
- **Proprietários Rurais:** Agricultores, pequenos e médios produtores que enfrentam desafios na regularização de suas propriedades e buscam soluções viáveis para individualizar suas frações de terra.
- **Interessados em Processos de Regularização Fundiária:** Gestores públicos, estudantes e pesquisadores da área de direito imobiliário e gestão de conflitos que desejam aprofundar seus conhecimentos sobre **os métodos adequados de resolução extrajudicial**.

O que Você Vai Encontrar Aqui?

Neste guia, você encontrará **orientações práticas e detalhadas** sobre como aplicar o Instituto da Estremação, incluindo:

- **Conceitos e Benefícios:** Entenda o que é a estremação, suas vantagens e quando utilizá-la.
- **Passo a Passo do Procedimento:** Um guia completo para executar o procedimento de forma correta, com destaque para a documentação necessária e os cuidados essenciais.
- **Casos Práticos e Exemplos:** Estudos de caso que ilustram a aplicação do instituto em situações reais, demonstrando a eficácia e os resultados alcançados.
- **Comparação com Procedimentos Judiciais:** Saiba por que a estremação pode ser uma opção mais vantajosa do que os processos judiciais de extinção de condomínio.
- **Dicas e Recomendações:** Sugestões de boas práticas para otimizar o uso do instituto e garantir a segurança jurídica do procedimento.

Por Que Optar Pela Estremação?

A estremação é mais do que um procedimento técnico; **é uma oportunidade de transformar a maneira como os conflitos de propriedade são geridos no Brasil.** Com este guia, você terá acesso a informações claras e objetivas que irão facilitar a tomada de decisões e a execução de processos de regularização fundiária, garantindo uma abordagem mais rápida, econômica e segura.

Vamos explorar juntos como o Instituto da Estremação pode ser um aliado poderoso na gestão de conflitos patrimoniais? Este guia é o primeiro passo para descomplicar a regularização fundiária e abrir novas possibilidades para o uso responsável e produtivo da terra.

Vamos começar!

2. O QUE É A ESTREMAÇÃO?

A estremação é um procedimento administrativo inovador que está transformando a regularização fundiária no Brasil!

Quando falamos de regularização de imóveis, especialmente em áreas rurais, nos deparamos com um grande desafio: a necessidade de transformar a situação de uso e posse de um imóvel em uma condição juridicamente válida, documentada e segura. **É exatamente aí que entra o Instituto da Estremação**, oferecendo uma alternativa prática e acessível para proprietários e profissionais do direito.

O que é a Estremação?

A estremação é um **procedimento administrativo extrajudicial** destinado à regularização de imóveis em situação de condomínio pro diviso. Esse tipo de condomínio ocorre quando duas ou mais pessoas compartilham a posse de um imóvel, mas já utilizam fisicamente suas frações de forma individualizada, sem, no entanto, terem essa divisão formalizada nos registros públicos.

A estremação permite:

- **Demarcar e individualizar** frações de um imóvel que, na prática, já estão divididas, mas que juridicamente ainda constam como uma única unidade compartilhada.
- **Dispensar a convocação de todos os coproprietários** para a realização do procedimento, focando apenas na área do interessado e nos confrontantes diretamente envolvidos.
- **Formalizar a divisão de maneira consensual**, o que agiliza a resolução do problema e evita conflitos desnecessários.

Por Que a Estremação é Importante?

Imóveis em situação de condomínio pro diviso enfrentam várias limitações, como a dificuldade de serem utilizados como garantia em financiamentos ou de serem vendidos. **A estremação resolve esses entraves**, permitindo que cada proprietário tenha uma matrícula individual para sua área, com toda a segurança jurídica necessária.

Principais Características da Estremação

1. **Aplicável a Imóveis Rurais e Urbanos:** Embora seja mais comum em áreas rurais, onde o uso da terra é muitas vezes compartilhado de forma informal, a estremação também pode ser aplicada em contextos urbanos, desde que atendidos os requisitos legais.
2. **Individualização de Frações Ideais em Condomínios Divisíveis:** A estremação é especialmente indicada para situações em que a área a ser regularizada está claramente delimitada fisicamente, mas não foi formalmente dividida no registro de imóveis. Isso é ideal para propriedades onde os coproprietários já utilizam suas frações de maneira independente.
3. **Procedimento Administrativo e Extrajudicial:** Diferentemente dos processos judiciais de extinção de condomínio, que podem ser morosos e caros, a estremação

é realizada diretamente nos Tabelionatos de Notas e Registradores de Imóveis. Isso torna o processo **mais rápido, menos burocrático e financeiramente acessível**, além de contribuir para o desafogamento do Judiciário.

Como Funciona na Prática?

A estremação é realizada por meio de uma escritura pública lavrada no Tabelionato de Notas, seguida de registro no Cartório de Registro de Imóveis. A principal diferença desse procedimento em relação a outras formas de regularização é que **não é necessário obter a anuência de todos os coproprietários do condomínio** — basta o acordo com os confrontantes da área a ser individualizada.

Por exemplo: Imagine um imóvel rural de 50 hectares compartilhado por cinco coproprietários. Cada um utiliza uma parte específica do terreno para plantio, conforme acordado informalmente entre eles, mas no registro de imóveis consta como uma única propriedade em condomínio. Com a estremação, cada um pode formalizar a sua fração de forma individual, ganhando uma matrícula própria para sua parte, sem a necessidade de todos participarem do processo.

Vantagens da Estremação

A estremação é uma poderosa ferramenta para quem deseja regularizar sua propriedade de forma rápida, segura e sem complicações. Aproveite essa oportunidade para entender todos os detalhes e aplicar esse procedimento de forma eficiente!

A estremação é mais do que um simples procedimento administrativo — é uma ferramenta estratégica para a regularização fundiária que traz inúmeros benefícios para os proprietários e profissionais envolvidos. Aqui, destacamos as principais vantagens que tornam a estremação uma escolha inteligente para quem deseja individualizar frações de imóveis de forma prática, econômica e segura.

1. Celeridade: Regularização em Tempo Recorde: Uma das grandes vantagens da estremação é a **rapidez** com que o processo é conduzido. Diferentemente do processo judicial, que pode levar anos para ser concluído, a estremação é um procedimento administrativo que pode ser finalizado em poucos meses, desde que toda a documentação esteja correta e em conformidade.

Por que isso é importante? Tempo é um recurso valioso, e a celeridade da estremação permite que os proprietários regularizem suas frações de forma muito mais rápida, possibilitando a imediata utilização da área regularizada para venda, financiamento ou outras finalidades.

Em comparação com processos judiciais, que envolvem fases de instrução, recursos e audiências, a estremação elimina toda essa complexidade, focando diretamente na resolução do problema.

2. Custo Reduzido: Economia que Faz a Diferença

O fator econômico é um dos principais motivadores para optar pela estremação. O procedimento envolve **menores despesas com taxas e honorários** em comparação aos custos de um litígio judicial, que incluem honorários advocatícios, taxas judiciais, custas processuais e, muitas vezes, despesas com perícias.

Por que isso é vantajoso? A economia gerada pela estremação permite que o proprietário invista na melhoria da propriedade ou em outras necessidades, sem comprometer um orçamento elevado com o processo de regularização.

Dica: Além de economizar com o procedimento, a redução de custos aumenta a atratividade da solução para pequenos e médios proprietários, que frequentemente enfrentam dificuldades financeiras para lidar com processos judiciais.

3. Segurança Jurídica: Garantia de Legalidade e Formalidade: A estremação oferece **segurança jurídica similar à de um processo judicial**. O procedimento é conduzido com base em documentação técnica rigorosa, homologada por um tabelião de notas e um registrador imobiliário, garantindo que todos os atos sejam realizados conforme a lei.

Por que isso importa? A segurança jurídica é fundamental para assegurar que a fração individualizada possa ser utilizada de forma plena pelo proprietário, sem riscos de questionamentos futuros. Além disso, a formalidade do procedimento confere validade e legitimidade à nova matrícula do imóvel.

Com a estremação, você regulariza sua fração de forma segura e totalmente amparada pela legislação vigente!

4. Eficiência na Resolução de Conflitos: Menos Disputas, Mais Soluções: A **eficiência na resolução de conflitos é um dos maiores benefícios da estremação**. Ao permitir a individualização das frações sem a necessidade de consenso de todos os

coproprietários, o procedimento evita longas e desgastantes disputas judiciais, que muitas vezes agravam os conflitos entre as partes.

Como isso é possível? A estremação simplifica o processo, focando na resolução do problema de forma prática e consensual entre os confrontantes diretos da área a ser regularizada.

Exemplo: Em situações onde o conflito entre coproprietários impede a venda ou o financiamento da propriedade, a estremação surge como um meio eficaz de solucionar o impasse, viabilizando a individualização e o uso da fração.

5. Valorização do Imóvel: Mais Valor, Mais Oportunidades: Uma fração de imóvel regularizada tem um **valor de mercado significativamente maior** do que uma fração que ainda se encontra em situação de condomínio. A formalização da individualização possibilita que o proprietário utilize sua área como garantia em financiamentos, amplie suas possibilidades de negócios e até mesmo valorize a propriedade para uma eventual venda.

Por que isso é relevante? A valorização do imóvel não só melhora a situação financeira do proprietário, como também amplia as opções de crédito e investimento, impulsionando o desenvolvimento econômico da propriedade.

Regularize sua fração com a estremação e transforme sua propriedade em um ativo valorizado e pronto para o mercado!

3. QUANDO UTILIZAR A ESTREMAÇÃO?

A estremação é a solução ideal quando você precisa regularizar a posse de sua fração de imóvel sem a burocracia e os altos custos de um processo judicial. Esse procedimento é especialmente indicado em casos onde há a necessidade de individualizar áreas que já estão fisicamente delimitadas, mas que ainda constam como condomínio no registro de imóveis.

Indicadores para Utilizar a Estremação

1. **Fração Física Delimitada, mas Não Registrada Individualmente:** A estremação é perfeita para situações em que os coproprietários já utilizam suas frações do imóvel de forma separada, porém essa divisão ainda não está

formalizada no registro de imóveis. Isso é comum em propriedades rurais onde cada um cultiva ou utiliza uma parte distinta do terreno.

2. **Dificuldades na Extinção Judicial do Condomínio:** Muitas vezes, a extinção do condomínio judicialmente é um processo longo, caro e desgastante, especialmente quando não há consenso entre todos os coproprietários. A estremação contorna esse obstáculo ao focar apenas na área que o interessado deseja individualizar, sem envolver todos os coproprietários.
3. **Necessidade de Resolver a Situação de Forma Rápida, Econômica e Segura:** A estremação é um procedimento extrajudicial, o que significa que é mais rápido do que as vias judiciais. Além disso, os custos envolvidos são menores, já que não há necessidade de pagar taxas judiciais e honorários advocatícios elevados.

Exemplo Prático: Imagine que você possui uma fração de terra de 10 hectares dentro de um imóvel maior de 50 hectares, que é compartilhado com outros quatro coproprietários. Cada um já utiliza sua parte específica, mas o imóvel ainda está registrado como um todo, sem divisão formal. Um dos coproprietários deseja vender sua parte, mas o processo judicial de extinção do condomínio é demorado e envolve todos os condôminos, que nem sempre concordam com a venda. Com a estremação, você pode individualizar sua parte, abrir uma matrícula própria e seguir com a venda de maneira rápida e segura, sem depender da anuência de todos.

Requisitos Básicos para a Estremação

Para que a estremação seja viável, é essencial que alguns requisitos sejam atendidos:

1. **Condomínio pro diviso:** A estremação só é aplicável em casos de condomínio pro diviso, que é quando a posse e o uso das frações do imóvel já estão delimitados e exercidos de forma individual, mas ainda não foram formalizados juridicamente no registro de imóveis. Em outras palavras, cada coproprietário já cuida da sua parte como se fosse dono exclusivo, mas a propriedade não está oficialmente dividida.
2. **Frações Delimitadas e Divisíveis:** As áreas a serem individualizadas precisam ser divisíveis e devidamente delimitadas fisicamente. É necessário um levantamento técnico (topográfico) que comprove que a área pretendida pode ser destacada sem comprometer o todo.

3. **Conformidade com a Legislação Estadual:** A estremação deve seguir as normas vigentes no estado onde o imóvel está localizado. No caso de Minas Gerais, por exemplo, o Provimento Conjunto nº 93/2020 é a regulamentação que define os critérios e procedimentos para a realização da estremação. É fundamental que o interessado e o profissional responsável estejam atentos às exigências legais e técnicas estabelecidas por essa regulamentação.
4. **Documentação Técnica e Jurídica Adequada:** A documentação do imóvel deve estar regularizada, e o interessado deve apresentar todos os documentos necessários, como o memorial descritivo da área a ser individualizada, elaborado por um engenheiro agrimensor, a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), certidões negativas de débitos e outros documentos exigidos pelos cartórios competentes.

Quando NÃO Utilizar a Estremação?

- **Áreas Indivisíveis ou com Restrições Legais:** Imóveis que não podem ser divididos por restrições legais ou regulamentares não são passíveis de estremação.
- **Imóveis com Ônus Reais ou Gravames:** Se a matrícula do imóvel apresenta pendências, como hipotecas, penhoras, ou outros gravames, é necessário regularizar a situação antes de iniciar o processo de estremação.
- **Condomínios que Exigem Consenso Total:** Em situações onde todos os coproprietários devem, por lei, participar da decisão sobre a divisão do imóvel, a estremação não poderá ser aplicada sem o acordo de todos.

A estremação oferece uma alternativa eficaz, rápida e econômica para a regularização de frações de imóveis em condomínio, contribuindo para a segurança jurídica e a valorização da propriedade. Se você atende aos requisitos básicos e deseja resolver a situação de forma prática, a estremação é o caminho certo!

4. PROCEDIMENTO DE ESTREMAÇÃO: PASSO A PASSO

Está pronto para dar o próximo passo e realizar a estremação da sua fração de imóvel? Este guia passo a passo vai te conduzir por todo o processo, desde a preparação da documentação até a abertura da nova matrícula no registro de imóveis. Siga essas orientações com atenção para garantir um procedimento ágil e sem contratempos!

Passo 1: Reunir a Documentação Necessária

A preparação começa com a **organização dos documentos**. Essa etapa é fundamental para garantir que o processo seja fluido e sem atrasos. Veja a lista completa de documentos que você precisará:

1. Mapa e Memorial Descritivo da Área:

- Deve ser elaborado por um técnico responsável, como um engenheiro agrimensor, com a respectiva **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)**. Esse documento vai delimitar a área exata que será individualizada, detalhando as confrontações e dimensões.

2. Documentos Pessoais:

- **Identidade e CPF** dos interessados (proprietários) e dos confrontantes (vizinhos das áreas a serem delimitadas).

3. Certidão de Casamento ou Nascimento:

- Necessária para comprovar o estado civil dos interessados, especialmente quando há mudanças de nome ou regime de bens que possam impactar a regularização.

4. Certidão da Matrícula do Imóvel Atualizada:

- Essa certidão deve estar sem ônus reais, como hipotecas, penhoras ou outros gravames que possam impedir a regularização.

5. Declaração de Entrega do Imposto Territorial Rural (ITR) do Ano Vigente:

- Comprova que os tributos sobre o imóvel estão em dia, condição essencial para a regularização.

6. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural:

- Emitida pela Receita Federal, garante que não há pendências fiscais vinculadas à propriedade.

7. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR):

- Documento emitido pelo INCRA que comprova o cadastro da propriedade junto ao sistema de controle fundiário do governo.

8. Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas e Federais:

- Essas certidões asseguram que os proprietários não têm dívidas que possam impedir a individualização da fração.

***Dica Prática:** Mantenha todos os documentos organizados em uma pasta específica para o procedimento de estremação. Isso facilitará o acesso rápido durante o processo e evitará extravios ou confusões.*

Passo 2: Elaboração da Escritura de Estremação

Com toda a documentação em mãos, é hora de partir para a **elaboração da escritura pública de extremação**, que será o documento base para a individualização da sua área.

1. **Lavratura da Escritura:** Dirija-se ao Tabelionato de Notas com todos os documentos reunidos. A escritura de extremação será lavrada pelo tabelião, que formalizará o acordo de demarcação da área entre o interessado e os confrontantes.
2. **Assinaturas dos Interessados e Confrontantes:** Todos os interessados e confrontantes que reconhecem a demarcação devem assinar a escritura. Essa assinatura é fundamental, pois confirma o acordo sobre os limites da área individualizada.
3. **Notificação de Confrontantes Ausentes:** Caso algum confrontante não possa comparecer ao ato de assinatura, ele poderá ser notificado posteriormente pelo Oficial Registrador, conforme previsto na legislação. Esse procedimento assegura o direito de participação e manifestação de todos os confrontantes, mesmo à distância.

Lembre-se: A presença dos confrontantes é um dos pilares da segurança jurídica do procedimento, garantindo que a individualização da fração respeita os limites físicos e legais.

Passo 3: Registro da Escritura

O último passo é protocolar a escritura de extremação no Cartório de Registro de Imóveis competente. É nesse momento que a extremação ganha validade jurídica e a nova matrícula é aberta.

1. **Protocolo da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis:** Leve a escritura lavrada e protocolize-a no cartório competente. O registrador fará uma análise detalhada dos documentos para garantir que todas as exigências legais foram atendidas.
2. **Análise da Conformidade e Adequação:** O registrador verifica se a área descrita na escritura está conforme com os documentos técnicos apresentados, e se há concordância com os limites e confrontações estabelecidos.
3. **Abertura de Nova Matrícula:** Com a aprovação do registrador, uma nova matrícula será aberta para a área estremada, encerrando parcialmente o condomínio. A partir desse momento, a fração individualizada ganha status de

propriedade autônoma, permitindo ao proprietário usufruir de todos os direitos sobre a nova unidade.

***Dica Final:** Verifique regularmente o andamento do registro e esteja disponível para eventuais solicitações do cartório. A agilidade na resposta pode acelerar ainda mais a conclusão do procedimento.*

O procedimento de estremação, quando bem conduzido, oferece uma alternativa segura, rápida e eficiente para a regularização fundiária. Seguindo este passo a passo, você estará preparado para enfrentar o processo com confiança e alcançar a tão desejada individualização da sua fração de imóvel.

5. LIMITAÇÕES E CUIDADOS NA ESTREMAÇÃO

Embora a estremação seja uma solução prática e eficiente para a regularização fundiária, é essencial estar atento a algumas limitações e cuidados para garantir o sucesso do procedimento. Conhecer essas restrições ajudará a evitar contratempos e a assegurar que o processo seja conduzido de forma correta e em conformidade com a legislação vigente.

1. Respeito ao Módulo Mínimo Rural Um dos principais cuidados na estremação é o respeito ao **módulo mínimo rural** da região. O módulo mínimo é a menor área permitida por lei para a exploração agrícola sustentável, variando conforme as características locais, como tipo de cultura, infraestrutura e condições ambientais.

- **Por que isso é importante?** Áreas que não respeitam o módulo mínimo rural não podem ser individualizadas, pois seriam inviáveis para a atividade agrícola, comprometendo a função social da terra. Essa restrição visa garantir que as propriedades tenham tamanho suficiente para serem produtivas e sustentáveis.
- **Exceções:** Em alguns casos específicos, como propriedades de interesse social ou assentamentos de reforma agrária, podem haver permissões legais para a individualização de áreas menores que o módulo mínimo, mas sempre com autorização expressa dos órgãos competentes.

***Dica Prática:** Consulte o módulo mínimo da sua região junto ao INCRA ou órgãos estaduais de desenvolvimento agrário antes de iniciar o procedimento de estremação.*

2. Notificação dos Confrontantes: Respeito ao Contraditório: Garantir o direito ao contraditório e à ampla defesa dos confrontantes é um cuidado essencial na estremação. Confrontantes são os proprietários de imóveis vizinhos que compartilham divisas com a área a ser individualizada. Mesmo que não possam ou não queiram comparecer ao ato de assinatura da escritura, eles devem ser notificados formalmente pelo oficial do registro.

- **Por que isso é relevante?** A notificação dos confrontantes garante que todos os vizinhos estejam cientes da estremação e possam se manifestar caso discordem da demarcação proposta. Essa etapa é fundamental para evitar futuros conflitos e questionamentos sobre os limites estabelecidos.

Lembre-se: A ausência de notificação de algum confrontante pode resultar na anulação do procedimento, comprometendo toda a regularização realizada.

Sempre confirme que todos os confrontantes foram devidamente notificados e acompanhe o retorno dessas notificações para assegurar o cumprimento desse requisito.

3. Ausência de Ônus: Matrícula Livre de Gravames: Para que a estremação seja possível, **a matrícula do imóvel deve estar livre de ônus ou gravames que possam impedir a individualização da fração.** Gravames como hipotecas, penhoras, usufrutos ou servidões não resolvidas podem comprometer a realização do procedimento.

- **Por que é um cuidado essencial?** Gravames indicam que há pendências financeiras, jurídicas ou administrativas relacionadas ao imóvel, que precisam ser resolvidas antes da individualização. A regularização desses impedimentos é obrigatória para que a nova matrícula possa ser aberta sem restrições.

***Dica:** Antes de iniciar o processo de estremação, solicite uma certidão atualizada da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis para verificar a existência de gravames e, se necessário, providencie sua regularização.*

4. Validade Técnica dos Documentos: Precaução com a Exatidão e Atualização: A precisão e a atualização dos documentos técnicos são cruciais para o sucesso da estremação. Mapas, memoriais descritivos e outros documentos devem ser elaborados por profissionais qualificados e conter a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), que atesta a legalidade e confiabilidade dos trabalhos realizados.

- Documentos técnicos desatualizados ou que não representem corretamente a situação física da área podem resultar em rejeição pelo registrador, além de comprometer a segurança jurídica do processo.
- **Atenção:** Erros na delimitação da área, na identificação dos confrontantes ou nas coordenadas geográficas podem gerar questionamentos futuros e até mesmo disputas judiciais.

Dica: Sempre contrate profissionais especializados e certifique-se de que a ART está devidamente registrada no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) para garantir a validade técnica dos documentos.

6. DOCUMENTAÇÃO MODELO PARA ESTREMAÇÃO

Ter a documentação correta é fundamental para o sucesso do procedimento de estremação. Para facilitar o processo e garantir que tudo seja feito de forma eficiente e sem imprevistos, apresentamos um **modelo de check-list** com todos os documentos essenciais que você precisará reunir. Utilize este guia como referência para organizar sua documentação e agilizar cada etapa da estremação.

1. Mapa e Memorial Descritivo da Área

- **Descrição:** Este é um dos documentos mais importantes do processo, pois detalha a área a ser individualizada, incluindo suas coordenadas geográficas, limites e confrontações.
- **Quem Elabora:** Deve ser elaborado por um engenheiro agrimensor ou outro profissional qualificado, que irá realizar o levantamento topográfico da área.
- **ART (Anotação de Responsabilidade Técnica):** O documento deve conter a ART, garantindo que o trabalho foi realizado conforme as normas técnicas e está devidamente registrado junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

Dica: Verifique se o memorial está atualizado e se todas as informações refletem corretamente a situação atual da área. Documentos desatualizados podem atrasar o processo.

2. Documentos Pessoais

- **Descrição:** Documentos pessoais dos interessados na estremação (proprietários) e dos confrontantes (vizinhos das áreas extremadas).
- **Documentos Necessários:**
 - **Identidade (RG) e CPF:** Para todos os envolvidos no processo, tanto os interessados quanto os confrontantes.
 - **Certidão de Casamento ou Nascimento:** Necessária para comprovar o estado civil e, em alguns casos, o regime de bens dos interessados.

***Importância:** Esses documentos são essenciais para a identificação dos envolvidos e devem estar atualizados e legíveis. Certidões antigas ou rasuradas podem ser recusadas pelo tabelião ou registrador.*

3. Certidões

- **Descrição:** Certidões que comprovam a regularidade fiscal e jurídica do imóvel e dos envolvidos no processo.
- **Certidões Necessárias:**
 - **Certidão da Matrícula Atualizada do Imóvel:** Deve estar sem ônus ou gravames que possam impedir a individualização da fração. A certidão deve ser recente, normalmente com validade de 30 dias.
 - **Declaração de Entrega do Imposto Territorial Rural (ITR):** Comprova que os tributos sobre o imóvel estão em dia. Certifique-se de que a declaração corresponde ao ano vigente.
 - **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR):** Emitido pelo INCRA, é obrigatório para propriedades rurais e comprova o cadastro da propriedade junto ao sistema fundiário nacional.
 - **Certidões Negativas de Débitos Federais e Trabalhistas:** Estas certidões garantem que não há pendências financeiras ou fiscais que possam interferir no procedimento.

***Atenção:** Todas as certidões devem estar dentro do prazo de validade e em conformidade com os requisitos legais para serem aceitas pelos cartórios envolvidos no processo.*

4. Escritura Pública de Estremação

- **Descrição:** A escritura pública é o documento que formaliza o acordo de demarcação da área a ser individualizada entre os interessados e os confrontantes.
- **Onde Lavrar:** Deve ser lavrada em um Tabelionato de Notas com a presença dos interessados e confrontantes que reconhecem a demarcação. Caso algum confrontante não possa comparecer, ele deve ser notificado pelo oficial do registro.
- **Conteúdo:** A escritura deve conter todos os detalhes sobre a área a ser estremada, os documentos técnicos que comprovam a demarcação, e as assinaturas das partes envolvidas.

***Dica Final:** Mantenha cópias de todos os documentos, organize-os em uma pasta específica e revise todos os detalhes antes de apresentá-los no cartório. Essa organização garantirá que o processo de extremação transcorra sem atrasos e dentro das conformidades exigidas.*

A correta preparação e apresentação dos documentos são a base para um procedimento de extremação bem-sucedido. Utilize este check-list para garantir que você está preparado para cada etapa, minimizando erros e agilizando a regularização da sua fração de imóvel.

7. CONCLUSÃO

A extremação é mais do que um simples procedimento administrativo; é uma ferramenta poderosa e estratégica para a regularização fundiária extrajudicial, que proporciona agilidade, segurança jurídica e eficiência na gestão de conflitos patrimoniais.

Este guia prático foi desenvolvido para servir como uma referência completa, orientando proprietários, profissionais do direito e interessados sobre cada etapa do processo de extremação. Ele destaca como essa alternativa extrajudicial pode ser a chave para transformar imóveis em situação de condomínio pro diviso em propriedades regularizadas e valorizadas, sem os entraves e custos elevados dos processos judiciais tradicionais.

Por Que a Estremação é Uma Solução Ideal?

- A extremação reduz significativamente o tempo necessário para a regularização de frações de imóveis, permitindo que proprietários resolvam suas questões de forma rápida e desburocratizada. Ao optar pela gestão extrajudicial, o interessado evita os longos prazos e incertezas do processo judicial, alcançando resultados em poucos meses.
- Realizada com base em documentação técnica rigorosa e homologada por um tabelião de notas e um registrador imobiliário, a extremação oferece a segurança jurídica necessária para que as frações individualizadas sejam reconhecidas oficialmente. Esse respaldo é essencial para garantir que o imóvel possa ser utilizado livremente pelo proprietário, seja para venda, financiamento ou uso pessoal.
- A extremação simplifica a resolução de conflitos de posse e uso entre coproprietários, focando na demarcação consensual das áreas e evitando disputas que, muitas vezes, se arrastam por anos no judiciário. Isso representa um grande avanço na gestão de conflitos patrimoniais, promovendo a paz e a cooperação entre as partes envolvidas.
- A regularização fundiária aumenta o valor do imóvel, tornando-o apto para ser oferecido como garantia em financiamentos e permitindo que o proprietário explore todo o potencial econômico de sua fração. Uma fração regularizada é mais valorizada no mercado e abre novas oportunidades de negócios, investimento e desenvolvimento.

O Papel da Estremação no Contexto Rural

Em áreas rurais, onde a função social da propriedade é especialmente relevante, a extremação cumpre um papel fundamental. A possibilidade de formalizar o uso da terra, respeitando suas características e dimensões, contribui para a sustentabilidade da atividade agrícola, para o acesso a crédito rural e para a consolidação da segurança alimentar. **Regularizar é garantir que cada pedaço de terra cumpra sua função produtiva, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social da região.**

A extremação é, sem dúvida, uma solução inovadora e acessível para a regularização fundiária extrajudicial. Ela oferece uma alternativa eficaz ao processo judicial, promovendo a legalização de frações de imóveis com celeridade, economia e segurança. Ao seguir este guia, você estará preparado para enfrentar o processo de

estremação com confiança, sabendo que está utilizando um método reconhecido e respaldado pela legislação para transformar conflitos em soluções.

Utilize este material como seu aliado na busca pela regularização fundiária e aproveite todas as oportunidades que a extremação pode oferecer para valorizar e desenvolver seu patrimônio imobiliário.

REFERÊNCIAS

Para garantir a fundamentação jurídica e técnica deste guia, foram consultadas as principais leis, provimentos e obras doutrinárias que regulamentam e orientam o procedimento de extremação. Essas referências são essenciais para assegurar a conformidade do procedimento com as normas vigentes e oferecer embasamento sólido para a aplicação prática do Instituto da Extremação.

Legislação e Normas Aplicáveis:

1. **Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Notários e Registradores):**
 - Regulamenta os serviços notariais e de registro no Brasil, incluindo as atribuições dos tabeliães e registradores que participam do procedimento de extremação.
2. **Provimento Conjunto nº 93/2020 de Minas Gerais:**
 - Normativa estadual que regula o procedimento de extremação no estado de Minas Gerais, estabelecendo critérios específicos para a individualização de frações de imóveis rurais.
3. **Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos):**
 - Dispõe sobre os registros públicos, regulamentando a abertura de matrículas, averbações e registros de escrituras, fundamentais para a formalização da extremação.
4. **Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra):**
 - Define princípios sobre a função social da propriedade rural e estabelece diretrizes para a ordenação fundiária no Brasil, contextualizando a importância da regularização de frações ideais.
5. **Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002):**

- Regulamenta as relações de propriedade e condomínio, fornecendo base legal para a estremação de imóveis e a gestão de conflitos de copropriedade.

Obras Doutrinárias:

1. **Venosa, S. (2022).** *Direito Civil: Direitos Reais*. 23ª ed. São Paulo: Atlas.
 - Esta obra é referência sobre os direitos reais de propriedade, incluindo aspectos legais e práticos da posse, condomínio e individualização de frações.
2. **Gonçalves, C. R. (2021).** *Direitos Reais*. 17ª ed. São Paulo: Saraiva.
 - Trata das implicações jurídicas dos direitos reais sobre imóveis, abordando a relevância da regularização fundiária extrajudicial.
3. **Tepedino, G., Barboza, H. R., & Moraes, M. J. S. (2020).** *Código Civil Interpretado*. 8ª ed. Rio de Janeiro: Renovar.
 - Comentários ao Código Civil que esclarecem as disposições relativas ao condomínio e aos procedimentos de regularização extrajudicial.
4. **Carvalho, J. M. (2019).** *Registro de Imóveis: Doutrina e Prática*. 5ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais.
 - Análise aprofundada dos procedimentos de registro de imóveis, incluindo escrituras públicas e estremação.

Regulamentações Complementares:

1. **Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça (NSCGJ):**
 - Disposições administrativas que regulamentam os serviços de notas e registros, orientando a atuação dos tabeliães e registradores.
2. **INCRA – Manual Técnico de Georreferenciamento:**
 - Guia técnico que define os padrões e exigências para o georreferenciamento de imóveis rurais, documento essencial para a elaboração dos mapas e memoriais descritivos.

Inovação na Gestão de Conflitos Patrimoniais: a Eficiência da Alteração Extrajudicial de Regime de Bens

PRODUTO TÉCNICO 8

INOVAÇÃO NA GESTÃO DE CONFLITOS PATRIMONIAIS: A EFICIÊNCIA DA ALTERAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE REGIME DE BENS

Lucas Sandro Ribeiro Soares
Ricardo Augusto Bonotto Barboza¹

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Relatório Técnico Conclusivo - reflete o caráter conclusivo e prático do documento, que visa consolidar a base legal e os procedimentos recomendados para a alteração do regime patrimonial de bens por meio de escritura pública.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: apresentar as bases legais e os procedimentos recomendados para a alteração do regime patrimonial de bens entre cônjuges por meio de escritura pública, destacando a atuação notarial como uma alternativa à via judicial. Busca-se promover a desjudicialização do processo e garantir segurança jurídica para as partes envolvidas.

Metodologia/Abordagem: qualitativa, com revisão bibliográfica e documental, explorando legislações, doutrinas jurídicas, resoluções e jurisprudências que amparam a prática notarial na alteração do regime de bens.

Originalidade/Relevância: Este estudo é relevante por explorar a prática notarial como uma solução inovadora e eficiente para a gestão de conflitos patrimoniais, promovendo a simplificação e celeridade do processo de alteração do regime de bens. A originalidade reside na integração de fundamentos legais com procedimentos práticos, fortalecendo a confiança na atuação notarial como alternativa válida e segura.

Principais Resultados: Os principais resultados indicam que a alteração do regime de bens por escritura pública é uma prática juridicamente válida, respaldada pela Constituição Federal, Código Civil, Lei nº 8.935/1994, Resolução CNJ nº 125/2010 e jurisprudência favorável. A pesquisa também apresenta um modelo padronizado de escritura pública e recomenda procedimentos claros que garantem a conformidade legal e a eficácia do ato.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: A pesquisa contribui teoricamente ao consolidar as bases legais que sustentam a prática notarial, proporcionando uma análise integrada das normas que legitimam a alteração extrajudicial do regime de bens.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: Do ponto de vista social e de gestão, o estudo promove a desjudicialização dos conflitos patrimoniais, contribuindo para a redução da sobrecarga do Judiciário e facilitando o acesso à justiça. A prática notarial proposta oferece aos cônjuges uma solução mais rápida, econômica e acessível para a reorganização de seu regime patrimonial, beneficiando tanto as partes envolvidas quanto o sistema de justiça como um todo.

Palavras-chave: Inovação, Gestão de Conflitos, Alteração de Regime de Bens, Notariado, Desjudicialização, Segurança Jurídica.

Araraquara, novembro de 2022

¹ Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara.
rbonotto@uniara.com.br

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: *proporcionar um modelo legal e eficiente para a alteração do regime patrimonial de bens entre cônjuges por meio de escritura pública, visando desjudicializar o processo, reduzir a sobrecarga do Judiciário e facilitar o acesso à justiça. Busca-se garantir segurança jurídica e promover a gestão de conflitos patrimoniais de forma mais ágil e acessível.*

Nível e Tipo de Impacto: Potencial - *abrange a expansão do uso da via notarial para outros tipos de conflitos patrimoniais, beneficiando diretamente o sistema de justiça e os cônjuges que buscam soluções extrajudiciais.*

Demanda: *necessidade de alternativas eficientes à judicialização de conflitos patrimoniais, refletindo a busca por soluções que atendam aos princípios de celeridade, economia e acessibilidade no Direito de Família.*

Área Impactada pela Produção: *Direito Notarial.*

Replicabilidade: *A replicabilidade é alta, uma vez que o modelo de escritura e os procedimentos recomendados podem ser adaptados a diversos contextos e tipos de conflitos patrimoniais em diferentes jurisdições.*

Abrangência Territorial: *nacional.*

Complexidade: *apresenta complexidade moderada, enfrentando desafios legais e metodológicos, principalmente na adaptação de procedimentos notariais.*

Nível de Inovação: *Alta, reside na integração de fundamentos legais com práticas notariais.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *Beneficia notários, advogados, cônjuges e o sistema de justiça como um todo, aliviando a carga processual e oferecendo soluções acessíveis.*

Fomento: *O projeto contou com apoio institucional da Universidade de Araraquara (UNIARA), sem financiamento externo específico.*

Registro de Propriedade Intelectual: *Não há registros de propriedade intelectual associados ao trabalho.*

Estágio da Tecnologia: *O estágio atual é de implementação prática, com diretrizes aplicadas e em uso por profissionais do direito.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *O conhecimento gerado está sendo transferido por meio de publicações acadêmicas, orientações práticas em cartórios e capacitação de profissionais do direito, facilitando sua adoção em larga escala.*

.

.

1. INTRODUÇÃO

A alteração do regime patrimonial de bens entre cônjuges é um tema de crescente importância no Direito de Família e Patrimonial, impactando diretamente a gestão dos bens durante a vida conjugal. Historicamente, essa modificação exigia intervenção judicial, um procedimento que, embora necessário para a proteção de interesses de terceiros e para garantir a legalidade do ato, envolvia altos custos, burocracia e uma morosidade incompatível com as demandas contemporâneas por celeridade e eficiência. Em resposta a essas limitações, a atuação notarial surge como uma alternativa extrajudicial, proporcionando uma forma mais acessível, rápida e segura para a alteração do regime de bens, sem necessidade de ação judicial, desde que cumpridas as formalidades legais e respeitados os direitos de terceiros.

A função notarial, legitimada pela Constituição Federal, pela Lei nº 8.935/1994, pelo Código Civil e pela Resolução CNJ nº 125/2010, destaca-se como uma ferramenta fundamental na desjudicialização de conflitos patrimoniais. A presença do notário como agente público dotado de fé pública garante a segurança jurídica dos atos realizados, ao mesmo tempo que facilita o acesso das partes a soluções rápidas e desburocratizadas. Com o respaldo da legislação e da jurisprudência que reconhece a validade das escrituras públicas para alteração do regime patrimonial de bens, a via notarial tem se consolidado como um método legítimo e eficiente de formalização dessa modificação, atendendo aos interesses dos cônjuges e contribuindo para a redução da sobrecarga do sistema judiciário.

A problemática que orienta este estudo reside na análise das condições e dos procedimentos pelos quais a atuação notarial pode substituir a via judicial na alteração do regime de bens, explorando tanto as bases legais quanto os impactos dessa prática no cotidiano dos cônjuges e na eficiência do sistema jurídico. A pergunta de pesquisa que fundamenta esta investigação é: "Quais são as bases legais e os procedimentos recomendados para a alteração do regime patrimonial de bens entre cônjuges por meio de escritura pública, e como essa prática pode contribuir para a desjudicialização dos conflitos patrimoniais?" Esse questionamento busca entender como a prática notarial, quando comparada ao processo judicial, pode oferecer uma solução mais adequada e menos onerosa para os cônjuges, sem comprometer a segurança e a validade dos atos realizados.

O objetivo geral deste relatório é apresentar de forma integrada as bases legais e os procedimentos recomendados para a alteração do regime patrimonial de bens entre cônjuges por meio de escritura pública. Busca-se demonstrar como a atuação notarial não

apenas viabiliza a alteração do regime de bens, mas também promove uma significativa desjudicialização do processo, beneficiando as partes envolvidas e o próprio sistema jurídico. Para alcançar esse objetivo, foram definidos alguns objetivos específicos: identificar e analisar as bases legais que sustentam essa prática, descrever os procedimentos recomendados para a condução do processo em cartório, apresentar um modelo de escritura pública que sirva de referência prática e avaliar os impactos dessa desjudicialização.

A metodologia adotada combina uma abordagem qualitativa com revisão bibliográfica e análise documental das principais normas legais e jurisprudenciais aplicáveis ao tema. Foram consultadas fontes primárias, como o Código Civil, a Constituição Federal, a Lei nº 8.935/1994 e a Resolução CNJ nº 125/2010, além de decisões judiciais que reforçam a validade da escritura pública como meio para alteração do regime de bens. A dissertação de Lucas Sandro Ribeiro Soares, intitulada "Atuação Notarial: Alternativa ao Procedimento Judicial de Alteração de Regime Patrimonial de Bens", também serviu como uma base empírica, oferecendo um estudo de caso concreto sobre a aplicação prática dessa alternativa extrajudicial.

A análise das bases legais revela um suporte normativo robusto que legitima a prática notarial para alteração do regime de bens. A Constituição Federal, em seu artigo 236, delega aos notários a responsabilidade de exercer funções de fé pública, essenciais para a formalização de atos com validade legal. O Código Civil, em seu artigo 1.639, § 2º, permite a alteração do regime de bens, inicialmente condicionada à autorização judicial, mas que, com o avanço das práticas notariais, tem encontrado na via extrajudicial um caminho eficaz e menos oneroso. A Lei nº 8.935/1994, que regula os serviços notariais e de registro, confere aos notários a autoridade para formalizar atos com a mesma força e validade dos atos judiciais, enquanto a Resolução CNJ nº 125/2010 incentiva a adoção de métodos adequados para resolução de conflitos, valorizando a mediação e conciliação extrajudicial.

O procedimento recomendado para a alteração do regime de bens por escritura pública envolve etapas essenciais que devem ser seguidas para garantir a conformidade com a legislação. Inicialmente, realiza-se uma consulta prévia com os cônjuges, na qual o notário explica o processo e verifica a presença de requisitos essenciais, como a inexistência de dívidas pendentes e o consentimento mútuo das partes. Em seguida, é necessário reunir a documentação exigida, incluindo documentos pessoais dos cônjuges,

certidão de casamento atualizada, declaração de bens e dívidas e a declaração de consentimento para a alteração do regime de bens.

Com a documentação em ordem, o próximo passo é a elaboração da minuta da escritura pública, que deve ser feita de acordo com um modelo padronizado, mas que também pode ser adaptado conforme as especificidades de cada caso. Após a assinatura dos cônjuges e a autenticação pelo notário, a escritura deve ser registrada nos cartórios competentes, como o Cartório de Registro de Imóveis, quando necessário, e o Cartório de Registro Civil, para que a alteração tenha eficácia perante terceiros.

A adoção da escritura pública como meio para alteração do regime patrimonial de bens oferece inúmeros benefícios, como a agilidade no trâmite, a redução de custos e a simplificação do processo. Essa prática desjudicializa o procedimento, aliviando a sobrecarga do Judiciário e permitindo que os tribunais concentrem seus recursos em questões mais complexas e que realmente demandem a intervenção judicial. Para os cônjuges, o procedimento notarial representa uma solução acessível, segura e eficaz, que respeita a autonomia da vontade das partes e oferece a garantia da legalidade e da proteção dos direitos envolvidos.

Conclui-se, portanto, que a alteração do regime de bens por meio da via notarial não é apenas uma alternativa viável, mas uma prática que deve ser amplamente incentivada e adotada. A consolidação dessa prática depende de uma padronização dos procedimentos, do treinamento contínuo dos profissionais envolvidos e de uma maior divulgação sobre as possibilidades oferecidas pelos serviços notariais. Este relatório técnico apresenta um modelo robusto e fundamentado para a condução desse processo, destacando as vantagens da atuação notarial e contribuindo para a modernização e desburocratização do sistema jurídico brasileiro.

2. BASES LEGAIS

A alteração do regime patrimonial de bens por meio de escritura pública é uma prática que se consolidou nas últimas décadas como uma alternativa eficaz e eficiente à via judicial, refletindo uma tendência crescente de desjudicialização dos conflitos patrimoniais. Essa possibilidade está alicerçada em uma base legal robusta e diversificada, que assegura a legitimidade do procedimento notarial como um meio adequado para realizar mudanças no regime de bens durante o casamento, sem a necessidade de uma ação judicial. A fundamentação legal dessa prática encontra respaldo

em vários dispositivos normativos, incluindo a Constituição Federal, o Código Civil, a Lei nº 8.935/1994, a Resolução CNJ nº 125/2010 e uma jurisprudência favorável que tem reconhecido e validado a atuação notarial nesse contexto.

O Art. 236 da Constituição Federal é o ponto de partida para a compreensão da função notarial no Brasil, estabelecendo que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público. Esse artigo confere aos notários a autoridade para desempenhar funções essenciais para o acesso à justiça, incluindo a autenticação de documentos e a atribuição de fé pública aos atos que formalizam. Ao delegar aos notários o poder de conferir autenticidade, publicidade e segurança jurídica aos atos praticados em cartório, a Constituição reconhece a importância dessas atividades como um componente integral do sistema de justiça, ainda que operando fora do Judiciário.

O papel dos notários na promoção do acesso à justiça é particularmente significativo no contexto da alteração do regime de bens, um ato que, embora inicialmente previsto como uma atribuição exclusiva do Judiciário, encontra na via notarial uma solução alternativa, mais rápida e menos onerosa. Soares (2021) enfatiza que o Art. 236 legitima o papel do notário como agente fundamental na desjudicialização de conflitos, ao permitir que processos que anteriormente demandavam uma ação judicial possam ser conduzidos de forma extrajudicial, com a mesma segurança e validade legal.

Ao exercer sua função delegada, o notário atua como facilitador do acesso à justiça, promovendo a celeridade e a eficiência na resolução de questões patrimoniais, como a modificação do regime de bens. Essa atuação é especialmente relevante diante da sobrecarga do Judiciário, que enfrenta uma crescente demanda por soluções que possam ser tratadas fora dos tribunais. A alteração do regime de bens por escritura pública, portanto, não apenas atende a uma necessidade prática dos cônjuges, mas também contribui para um sistema de justiça mais acessível e menos burocrático.

O Código Civil Brasileiro, em seu Art. 1.639, § 2º, estabelece a possibilidade de alteração do regime de bens durante o casamento, condicionada, inicialmente, à autorização judicial e à apresentação de justificativas fundamentadas pelos cônjuges. Embora o texto do artigo preveja expressamente a intervenção do Judiciário, a evolução das práticas jurídicas e o reconhecimento da validade dos atos notariais abriram caminho para que esse procedimento fosse realizado de maneira extrajudicial. A dissertação de Soares (2021) argumenta que essa flexibilização normativa reflete uma mudança significativa na abordagem do Direito de Família e Patrimonial, permitindo que os

cônjuges exerçam sua autonomia de vontade de forma mais direta e sem os entraves tradicionais do processo judicial.

A prática notarial para a alteração do regime de bens, conforme descrito por Soares (2021), representa uma simplificação e desburocratização do processo, que se alinha com as diretrizes modernas de facilitar o acesso ao direito e promover métodos adequados de resolução de conflitos. A escritura pública emerge como um instrumento eficaz, que confere segurança jurídica e validade ao ato, desde que atendidos os requisitos legais e que a alteração não prejudique terceiros. Esse alinhamento com os princípios da autonomia e da eficiência é um dos fatores que têm impulsionado a adoção crescente da prática notarial, especialmente em um cenário onde a celeridade é valorizada.

Outro pilar fundamental que confere legitimidade à prática notarial é a Lei nº 8.935/1994, que regula os serviços notariais e de registro no Brasil. Essa lei estabelece as diretrizes que orientam a atuação dos notários, conferindo-lhes a capacidade de formalizar atos com a mesma força e efeito que os atos praticados no âmbito judicial. De acordo com Soares (2021), a Lei nº 8.935/1994 é crucial para a prática da alteração do regime de bens, pois confere aos notários a fé pública necessária para garantir que os atos realizados em cartório sejam reconhecidos como válidos e eficazes.

A segurança jurídica proporcionada pela Lei nº 8.935/1994 é um dos aspectos mais destacados na prática da alteração do regime de bens. Soares (2021) observa que a legislação assegura que os atos notariais tenham o respaldo legal necessário para serem aceitos perante terceiros e pelo próprio Poder Judiciário, mesmo quando realizados fora do ambiente judicial. Essa garantia é essencial para que os cônjuges possam confiar na via notarial como uma alternativa legítima e segura para a modificação de seu regime patrimonial, especialmente em um contexto onde a agilidade e a redução de custos são desejáveis.

A Resolução CNJ nº 125/2010, que institui a Política Judiciária Nacional de Tratamento Adequado dos Conflitos de Interesses, promove o uso de métodos adequados de resolução de conflitos, como a mediação e a conciliação extrajudicial. Embora a resolução tenha sido inicialmente voltada ao âmbito do Judiciário, seus princípios de incentivo à solução consensual e extrajudicial dos conflitos são plenamente aplicáveis às práticas notariais. Soares (2021) destaca que a Resolução CNJ nº 125/2010 reforça a importância da atuação notarial na promoção da justiça consensual, ao incentivar a adoção de práticas que evitem a judicialização desnecessária e valorizem a solução de controvérsias de forma rápida e eficiente.

A aplicação dos princípios da Resolução CNJ nº 125/2010 à prática notarial da alteração do regime de bens amplia o alcance das políticas de desjudicialização, ao integrar os serviços notariais na estrutura de acesso à justiça. Conforme argumentado por Soares (2021), os notários, ao adotarem essa prática, não apenas facilitam a vida dos cônjuges, mas também colaboram para a implementação de uma política pública de justiça mais eficiente e acessível. Essa integração reforça o papel dos cartórios como espaços de resolução de conflitos que operam em harmonia com os objetivos do Judiciário, promovendo a paz social e a redução de litígios.

A jurisprudência também desempenha um papel central na consolidação da prática notarial como uma alternativa viável para a alteração do regime de bens. Diversos julgados têm reconhecido a validade das escrituras públicas para a modificação do regime patrimonial, desde que cumpridas as formalidades legais e não haja prejuízo a terceiros. Esse reconhecimento judicial é essencial para fortalecer a segurança jurídica dos atos notariais e para consolidar a prática como um método legítimo e eficaz de gestão de conflitos patrimoniais.

Na dissertação de Soares (2021), são citados casos que ilustram como o Judiciário tem acolhido as alterações de regime de bens realizadas por escritura pública, validando-as como atos jurídicos perfeitos e eficazes. Esses julgados confirmam que, ao seguir os procedimentos legais e assegurar a proteção dos direitos de terceiros, a alteração do regime de bens por meio de escritura pública atende aos princípios de justiça e segurança jurídica, sendo plenamente compatível com as diretrizes normativas vigentes. A aceitação crescente dos atos notariais pelo Poder Judiciário demonstra a confiança na capacidade dos notários de formalizar atos com a mesma segurança e validade de um procedimento judicial.

Essas bases legais asseguram que a alteração do regime patrimonial de bens, quando realizada de forma consensual e devidamente formalizada em escritura pública, é uma alternativa segura, eficiente e legalmente válida. Ao seguir as diretrizes estabelecidas pela Constituição Federal, pelo Código Civil, pela Lei nº 8.935/1994, pela Resolução CNJ nº 125/2010 e pela jurisprudência, notários e advogados promovem a desjudicialização dos conflitos patrimoniais, oferecendo aos cônjuges uma solução rápida, confiável e amplamente amparada pela legislação vigente.

A consolidação da prática notarial como uma via alternativa à judicialização dos conflitos patrimoniais reflete um movimento mais amplo de modernização do sistema de justiça, que busca incorporar métodos mais ágeis e acessíveis para a resolução de

controvérsias. Ao permitir que os cônjuges alterem seu regime de bens de forma direta e consensual, a atuação notarial contribui para a construção de um sistema jurídico que privilegia a autonomia da vontade e a eficiência processual, ao mesmo tempo que garante a proteção dos direitos e a segurança jurídica necessária para que esses atos sejam plenamente válidos e eficazes.

Em suma, a base legal que sustenta a prática da alteração do regime de bens por escritura pública demonstra a viabilidade e a legitimidade dessa modalidade de resolução de conflitos, oferecendo aos cônjuges uma alternativa que combina celeridade, economia e segurança jurídica. A integração das práticas notariais no contexto da desjudicialização dos conflitos patrimoniais não apenas beneficia os indivíduos diretamente envolvidos, mas também contribui para a eficiência e a acessibilidade do sistema de justiça como um todo.

3. PROCEDIMENTOS RECOMENDADOS

Para garantir que a alteração do regime patrimonial de bens seja realizada de forma segura, eficiente e em conformidade com as exigências legais, é essencial seguir um conjunto de procedimentos padronizados. A seguir, apresentamos as etapas recomendadas para a condução desse processo nas serventias notariais:

1. Consulta e Orientação Inicial

A primeira etapa do processo de alteração do regime patrimonial de bens é a **consulta prévia** com os cônjuges. Esse momento é fundamental para esclarecer dúvidas e garantir que ambos compreendam os impactos jurídicos e práticos da mudança desejada.

- **Explicação do Processo e Efeitos Legais:** Durante a consulta, o notário ou advogado deve explicar detalhadamente o procedimento de alteração do regime de bens, destacando seus efeitos legais, tais como as mudanças na administração dos bens e as implicações futuras para ambos os cônjuges.
- **Verificação de Requisitos Essenciais:** É indispensável verificar a presença de requisitos fundamentais, como a **inexistência de dívidas não acordadas** que possam interferir na mudança do regime e o **consentimento mútuo** dos cônjuges. Ambos devem estar plenamente de acordo com a alteração, demonstrando vontade livre e informada.

A consulta inicial é crucial para avaliar a viabilidade do procedimento e identificar eventuais obstáculos que possam inviabilizar a alteração. Este é o momento de garantir que todas as condições necessárias estejam presentes.

2. Documentação Necessária

Para formalizar a alteração do regime de bens, é necessária a apresentação de uma série de documentos que comprovarão a identidade dos cônjuges, a situação matrimonial atual e a concordância sobre a mudança proposta.

- **Documentos Pessoais dos Cônjuges (RG, CPF):** Comprovação de identidade e nacionalidade, essenciais para a identificação correta das partes envolvidas.
- **Certidão de Casamento Atualizada:** Documento fundamental que atesta a condição matrimonial vigente e o regime de bens atual, servindo de base para a alteração.
- **Declaração de Bens e Dívidas:** Documento no qual os cônjuges detalham todos os bens e dívidas existentes, proporcionando transparência no processo e permitindo a análise de eventuais impactos da alteração.
- **Declaração de Consentimento Mútuo:** Documento assinado por ambos os cônjuges declarando sua concordância com a mudança do regime de bens. Esse consentimento deve ser livre de qualquer coação e refletir a vontade genuína das partes.

Observação: A documentação correta e completa é essencial para garantir a segurança jurídica do ato. A falta de qualquer documento pode comprometer a validade do procedimento.

3. Elaboração da Minuta da Escritura

Com a documentação em mãos, o próximo passo é a **elaboração da minuta da escritura pública**, que servirá como o instrumento formal da alteração.

- **Conformidade com as Disposições Legais:** A minuta deve ser preparada de acordo com o **modelo sugerido**, adaptando as informações específicas dos

cônjuges e assegurando a conformidade com a legislação aplicável. É importante que o notário verifique todos os detalhes, incluindo a descrição precisa dos bens e as condições acordadas pelas partes.

- **Personalização da Escritura:** Embora o modelo sirva como base, cada minuta deve ser personalizada para refletir as particularidades do caso concreto, garantindo que todos os aspectos da alteração estejam devidamente contemplados.

Importante: A elaboração cuidadosa da minuta assegura que o documento seja claro, objetivo e juridicamente perfeito, reduzindo riscos de nulidades ou questionamentos futuros.

4. Assinatura e Autenticação

Após a elaboração da minuta, ocorre a **assinatura da escritura pública** pelos cônjuges, que deve ser realizada na presença do notário.

- **Assinatura dos Cônjuges:** Os cônjuges devem comparecer ao cartório e assinar o documento na presença do notário, que tem o dever de autenticar o ato e conferir a devida fé pública. Essa etapa confirma a legitimidade e a autenticidade do acordo.
- **Autenticação pelo Notário:** O notário deverá validar a escritura, garantindo que todas as formalidades legais foram cumpridas. A autenticação pelo notário é essencial para que o ato tenha validade jurídica e eficácia perante terceiros.

Nota: A assinatura e autenticação são etapas que selam o acordo entre as partes e conferem ao ato a segurança jurídica necessária.

5. Registro nos Órgãos Competentes

Para que a alteração do regime de bens produza efeitos legais e seja reconhecida perante terceiros, a escritura pública deve ser registrada nos órgãos competentes.

- **Cartório de Registro de Imóveis (se necessário):** Caso a alteração envolva bens imóveis, a escritura deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis

competente para que o novo regime seja oponível a terceiros e conste nos registros imobiliários.

- **Cartório de Registro Civil:** A escritura deve ser registrada também no Cartório de Registro Civil para atualizar o regime de bens no assento matrimonial, garantindo a publicidade do ato e a sua eficácia plena.

Alerta: O registro é a etapa final que assegura a produção de efeitos jurídicos da alteração do regime de bens, conferindo ao ato a publicidade necessária para que seja oponível a terceiros.

Seguir esses procedimentos recomendados é essencial para garantir a **segurança jurídica** e a **validade do ato** de alteração do regime patrimonial de bens, proporcionando aos cônjuges uma solução prática, eficaz e devidamente amparada pelas normas vigentes.

4. Modelo de Escritura Pública para Alteração de Regime Patrimonial de Bens

O modelo a seguir apresenta a estrutura recomendada para a Escritura Pública de Alteração de Regime Patrimonial de Bens. Este modelo foi elaborado para padronizar o procedimento, assegurando sua conformidade com as disposições legais e promovendo segurança jurídica para as partes envolvidas. A escritura é um instrumento essencial que formaliza a vontade dos cônjuges em alterar o regime de bens, garantindo que o ato seja realizado de forma segura e reconhecida legalmente.

Este modelo de escritura pública visa padronizar o processo de alteração do regime patrimonial, garantindo que o ato seja realizado em conformidade com as exigências legais. Ele promove a **segurança jurídica** necessária para as partes envolvidas, assegurando que o procedimento seja transparente, válido e eficaz.

Seguindo este modelo, cartórios e advogados terão à disposição uma ferramenta prática que facilita a alteração do regime de bens, reduzindo a burocracia e proporcionando um meio mais ágil e seguro para a gestão patrimonial dos cônjuges

Título: Escritura Pública de Alteração de Regime Patrimonial de Bens

SAIBAM quantos este público instrumento de escritura virem que aos [dia] do mês de [mês] de [ano], nesta cidade de [cidade], Estado de [estado], no [Cartório], compareceram perante mim, Tabelião, as partes abaixo identificadas e qualificadas, a saber:

1. PARTES:

PRIMEIRO OUTORGANTE E RECIPIENTE:

[Nome do cônjuge 1], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG nº [número] e do CPF nº [número], residente e domiciliado na [endereço completo].

SEGUNDO OUTORGANTE E RECIPIENTE:

[Nome do cônjuge 2], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG nº [número] e do CPF nº [número], residente e domiciliado na [endereço completo].

2. DECLARAÇÕES:

As partes acima identificadas e qualificadas, por este ato, **declaram que são casados sob o regime de [regime atual] desde [data]**, conforme certidão de casamento emitida pelo Cartório de Registro Civil de [localidade], e que, por mútuo consentimento, **decidem alterar o regime de bens do casamento para [novo regime]**, com efeitos a partir desta data.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

As partes fundamentam esta alteração no **art. 1.639, § 2º do Código Civil**, bem como na **jurisprudência que reconhece a possibilidade de alteração extrajudicial**, desde que respeitadas as formalidades legais e não se cause prejuízo a terceiros.

4. CONDIÇÕES:

Declaram ainda que:

- **Não existem dívidas ou ônus pendentes** que possam prejudicar a eficácia desta alteração perante terceiros.

- **Todos os bens adquiridos após esta alteração** passarão a seguir as regras do novo regime de bens.

5. REGISTRO E PUBLICIDADE:

As partes **se comprometem a providenciar o registro desta escritura nos Cartórios competentes**, conforme exigido por lei, para que produzam todos os seus efeitos legais perante terceiros.

E assim, por estarem justos e contratados, assinam este instrumento em [número] vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo nomeadas e assinadas, que a tudo assistiram.

[Local e data]

[Assinaturas dos Cônjuges]

[Assinatura do Notário]

[Assinaturas das Testemunhas]

.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A alteração do regime patrimonial de bens por meio de escritura pública representa um avanço significativo na modernização e desjudicialização das relações patrimoniais entre cônjuges. Este relatório técnico evidenciou como as serventias notariais desempenham um papel crucial ao oferecer um meio célere, seguro e acessível para a realização desse ato, anteriormente restrito ao âmbito judicial.

Ao proporcionar aos cônjuges a possibilidade de alterar o regime de bens diretamente no cartório, o procedimento notarial promove uma série de benefícios, destacando-se a **agilidade** no processamento, a **redução de custos** em comparação com o processo judicial e a **diminuição da sobrecarga do Poder Judiciário**. Além disso, o procedimento assegura o respeito aos princípios da autonomia da vontade e da transparência, conferindo segurança jurídica às partes envolvidas.

Aspectos Relevantes Abordados:

- **Bases Legais Robustas:** A fundamentação legal, ancorada na Constituição Federal, no Código Civil, na Lei nº 8.935/1994 e em diversas jurisprudências, legitima a atuação notarial na alteração do regime de bens. A Resolução CNJ nº 125/2010 reforça ainda mais a importância da via extrajudicial, promovendo a solução adequada e consensual de conflitos patrimoniais.
- **Procedimentos Recomendados:** A padronização dos procedimentos, desde a consulta inicial até o registro da escritura, garante que o ato seja conduzido com a máxima segurança e conformidade legal. A documentação completa e a verificação criteriosa dos requisitos essenciais são fundamentais para a eficácia do processo.
- **Modelo de Escritura Pública:** A disponibilização de um modelo claro e detalhado de escritura pública visa facilitar o trabalho de notários e advogados, assegurando que o procedimento seja realizado conforme as melhores práticas. O modelo serve como um guia prático que pode ser adaptado conforme as especificidades de cada caso, mantendo sempre a conformidade com as exigências legais.

O uso da escritura pública para alterar o regime patrimonial de bens destaca-se como uma prática que contribui para a democratização do acesso à justiça e para a ampliação dos serviços notariais. Ao facilitar a vida dos cônjuges que desejam reorganizar suas relações patrimoniais, o procedimento notarial consolida-se como um **mecanismo eficaz de gestão de conflitos patrimoniais**.

Ademais, ao alinhar-se com a Política Judiciária Nacional de Tratamento Adequado dos Conflitos de Interesses, os cartórios fortalecem seu papel na pacificação social, oferecendo soluções extrajudiciais que promovem o consenso e a preservação das relações familiares.

Recomendações para Prática Notarial:

- **Capacitação Contínua dos Profissionais:** Recomenda-se que notários e escreventes mantenham-se atualizados sobre as legislações aplicáveis e as

jurisprudências mais recentes, garantindo que o procedimento seja realizado com pleno conhecimento jurídico.

- **Divulgação e Orientação ao Público:** É fundamental que os cartórios informem a sociedade sobre a possibilidade de alteração do regime de bens por meio da via notarial, esclarecendo os benefícios e os passos necessários para a realização do ato.
- **Monitoramento de Impactos:** Sugere-se a implementação de mecanismos de feedback para avaliar a satisfação dos usuários do serviço e identificar oportunidades de melhorias no atendimento e nos procedimentos adotados.

O modelo apresentado neste relatório, amparado por uma base legal consolidada e procedimentos bem definidos, representa uma oportunidade para que os cartórios assumam um papel ainda mais proeminente na administração de conflitos patrimoniais, promovendo a **eficiência, a acessibilidade e a segurança jurídica**.

Assim, a alteração do regime patrimonial de bens por meio de escritura pública não é apenas uma alternativa ao processo judicial, mas uma prática que eleva o padrão dos serviços notariais e contribui para a construção de uma sociedade que valoriza o diálogo e a solução consensual de suas demandas.

Essas considerações reafirmam o potencial da escritura pública na gestão de mudanças patrimoniais, incentivando sua adoção como uma prática de excelência no contexto jurídico atual.

REFERÊNCIAS CONSULTADAS

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Art. 236. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. **Código Civil (2002)**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Art. 1.639, § 2º. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Dispõe sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm. Acesso em: 15 nov. 2022.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Resolução nº 125, de 29 de novembro de 2010.** Institui a Política Judiciária Nacional de Tratamento Adequado dos Conflitos de Interesses no âmbito do Poder Judiciário. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atos-normativos?documento=136>. Acesso em: 15 nov. 2022.

BRASIL. **Jurisprudência.** Diversos julgados dos Tribunais de Justiça brasileiros que reconhecem a validade das escrituras públicas para a alteração do regime patrimonial de bens, desde que respeitadas as formalidades legais e que não causem prejuízo a terceiros.

SOARES, Lucas Sandro Ribeiro. **Atuação Notarial: Alternativa ao Procedimento Judicial de Alteração de Regime Patrimonial de Bens.** 2021. Dissertação (Mestrado em Direito e Gestão de Conflitos) – Universidade de Araraquara, Araraquara, 2021.

Guia Prático para Escrituras Públicas Eletrônicas: Modernização e Desjudicialização Notarial

PRODUTO TÉCNICO 9

GUIA PRÁTICO PARA ESCRITURAS PÚBLICAS ELETRÔNICAS: MODERNIZAÇÃO E DESJUDICIALIZAÇÃO NOTARIAL

Luís Ramon Alvares¹
Aline Ouriques Freire Fernandes²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Material Didático, pois foi desenvolvido com o objetivo de instruir e orientar tabeliães, advogados e usuários sobre a aplicação de procedimentos notariais em ambiente digital, conforme regulamentações específicas.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: desenvolver um guia prático para a lavratura de escrituras públicas eletrônicas, visando modernizar os serviços notariais e contribuir para a desjudicialização no Brasil. O guia orienta tabeliães, advogados e usuários sobre os procedimentos necessários para a realização de atos notariais eletrônicos, conforme o Provimento nº 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Metodologia/Abordagem: revisão das normativas vigentes, incluindo o Provimento nº 100/2020 do CNJ, e a análise de práticas notariais eletrônicas. Foram utilizados métodos de sistematização de conteúdo para a elaboração de um material didático que detalha passo a passo os procedimentos, requisitos legais e recomendações especiais para a lavratura de escrituras públicas em formato eletrônico.

Originalidade/Relevância: oferece um material estruturado e acessível que facilita a compreensão e aplicação das escrituras públicas eletrônicas. A relevância do estudo reside na sua contribuição para a modernização dos serviços notariais e na promoção da desjudicialização, respondendo a uma demanda crescente por digitalização e eficiência nos atos jurídicos.

Principais Resultados: O guia detalha os procedimentos necessários para a lavratura de escrituras públicas eletrônicas, desde o encaminhamento da documentação até a assinatura digital e emissão do documento. Os resultados demonstram que a adoção das escrituras eletrônicas pode reduzir custos, agilizar processos e ampliar o acesso aos serviços notariais, mantendo a segurança e a validade jurídica dos atos.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: O estudo contribui teoricamente ao sistematizar a aplicação prática do Provimento nº 100/2020 do CNJ, oferecendo uma abordagem metodológica clara para tabeliães e profissionais do direito.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: o guia melhora a eficiência dos cartórios, reduzindo a burocracia e contribuindo para um ambiente mais ágil e menos dependente de processos judiciais.

Palavras-chave: Escritura Pública Eletrônica, Desjudicialização, Notariado Digital, Provimento nº 100/2020, Atos Notariais Eletrônicos.

Araraquara, novembro de 2022

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, Tabelião Registrador, e-mail: lr Alvares@uniara.edu.br

² Professor do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara. aoffernandes@uniara.edu.br

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: O principal propósito deste trabalho é fornecer um guia prático para a lavratura de escrituras públicas eletrônicas, com o objetivo de modernizar os serviços notariais e promover a desjudicialização no Brasil. O guia visa orientar tabeliães, advogados e usuários na execução de atos notariais eletrônicos, conforme regulamentações do CNJ, contribuindo para a digitalização e acessibilidade dos serviços.

Nível e Tipo de Impacto: Potencial - o guia poderá influenciar a criação de políticas públicas voltadas para a desburocratização e digitalização de outros serviços notariais, beneficiando uma ampla gama de usuários.

Demanda: necessidade de modernizar os processos notariais, especialmente em resposta ao aumento das transações eletrônicas e à busca por maior agilidade e segurança jurídica em atos notariais.

Área Impactada pela Produção: setor notarial.

Replicabilidade: facilmente replicado em outros cartórios e contextos, servindo como base para a digitalização de processos similares em diferentes regiões.

Abrangência Territorial: nacional.

Complexidade: alta, o projeto enfrentou desafios metodológicos e técnicos relacionados à padronização e à adaptação das regulamentações.

Nível de Inovação: é inovador por sistematizar e simplificar a aplicação das normas.

Setor da Sociedade Beneficiado: sociedade em geral, incluindo cidadãos, advogados, tabeliães, e o setor público ao melhorar o acesso e a eficiência dos serviços notariais.

Fomento: Apoio institucional do Universidade de Araraquara.

Registro de Propriedade Intelectual: Não há registros de propriedade intelectual.

Estágio da Tecnologia: O guia está implementado e em uso nos cartórios, com possibilidade de atualizações contínuas conforme novas regulamentações.

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: O conhecimento gerado está sendo disseminado por meio de treinamentos e workshops para tabeliães e profissionais do direito, facilitando a adoção das práticas descritas.

.

Apresentação do Guia Prático

Bem-vindo ao **Guia Prático para Lavratura de Escrituras Públicas Eletrônicas**! Este material foi desenvolvido para **orientar tabeliães, advogados e usuários** na realização de atos notariais de forma eletrônica, um processo que representa a modernização e agilização dos serviços prestados pelos cartórios extrajudiciais no Brasil.

Com a crescente digitalização e as novas demandas sociais, especialmente impulsionadas pelas regulamentações do **Conselho Nacional de Justiça (CNJ)**, o uso de **escrituras públicas eletrônicas** surge como uma solução prática e eficiente para formalizar juridicamente a vontade das partes envolvidas. Este guia se fundamenta no **Provimento nº 100/2020 do CNJ**, que regula a prática de atos notariais eletrônicos, trazendo diretrizes claras para a execução segura e válida desses procedimentos.

Objetivo do Guia

O objetivo deste guia é fornecer uma **referência detalhada e acessível** para a correta aplicação das normas vigentes na lavratura de escrituras públicas eletrônicas. Este documento foi concebido para servir como uma **ferramenta prática**, abrangendo todas as etapas do processo, desde a preparação dos documentos até a assinatura digital e o arquivamento eletrônico da escritura.

Público-Alvo

Este guia é especialmente direcionado para:

- **Tabeliães:** Que precisam adaptar seus procedimentos para integrar as práticas eletrônicas, garantindo conformidade com as regulamentações legais.
- **Advogados:** Que buscam orientar seus clientes de forma segura sobre os benefícios e procedimentos das escrituras públicas eletrônicas.
- **Usuários Gerais:** Incluindo cidadãos, empresas e qualquer pessoa interessada em formalizar atos jurídicos de maneira prática, segura e sem a necessidade de deslocamento físico ao cartório.

Por Que Adotar a Escritura Pública Eletrônica?

As **escrituras públicas eletrônicas** representam um avanço significativo no acesso à justiça e na facilitação do exercício da cidadania, promovendo:

- **Rapidez e Eficiência:** Redução de prazos e eliminação da necessidade de deslocamento das partes envolvidas.
- **Segurança Jurídica:** A digitalização garante a autenticidade e validade dos documentos, protegendo contra fraudes e assegurando a integridade das informações.
- **Acessibilidade:** Viabiliza o acesso aos serviços notariais para pessoas que residem em áreas remotas ou possuem limitações de mobilidade.
-

Conformidade com o Provimento nº 100/2020 do CNJ

Este guia foi elaborado com base no **Provimento nº 100/2020 do CNJ**, que trouxe uma verdadeira revolução aos serviços prestados pelos cartórios, ao permitir a prática de atos notariais eletrônicos com o uso de videoconferências e assinaturas digitais. A normatização detalha as competências dos tabeliães, os requisitos técnicos e os procedimentos operacionais que devem ser seguidos para garantir a validade e eficácia dos atos praticados de forma eletrônica.

Estrutura do Guia

Ao longo deste guia, você encontrará uma **explicação passo a passo** sobre como realizar a lavratura de escrituras públicas eletrônicas, incluindo:

1. **Requisitos Legais e Documentação Necessária:** Uma visão geral das exigências legais e dos documentos que devem ser apresentados.
2. **Procedimentos Detalhados:** Instruções sobre cada etapa do processo, desde a recepção dos documentos até a assinatura digital.
3. **Segurança e Normas de Conformidade:** Orientações para garantir a segurança jurídica e a conformidade dos atos com a legislação vigente.
4. **Dicas Práticas e Recomendações:** Sugestões para otimizar o uso da tecnologia e oferecer um atendimento mais eficiente e seguro aos usuários.

Este guia prático é uma ferramenta essencial para todos os profissionais e usuários que desejam compreender e aplicar corretamente as novas tecnologias nos serviços notariais. Aproveite este material para aprimorar seus conhecimentos e contribuir para a modernização da justiça no Brasil, facilitando o acesso a direitos de maneira rápida, segura e acessível.

Para mais informações ou dúvidas, consulte o cartório de sua escolha ou acesse as regulamentações disponíveis no site do CNJ.

Perfeito, agora faça essa parte aqui: 1. Introdução à Escritura Pública Eletrônica
A escritura pública eletrônica é um documento lavrado por um notário de forma digital, permitindo que as partes formalizem juridicamente suas vontades sem a necessidade de comparecimento físico ao cartório. Essa modalidade ganhou destaque com a publicação do Provimento nº 100/2020 do CNJ, que regulamenta a prática de atos notariais eletrônicos.

1. INTRODUÇÃO À ESCRITURA PÚBLICA ELETRÔNICA

A **Escritura Pública Eletrônica** representa uma inovação crucial no contexto dos serviços notariais, permitindo que as partes envolvidas formalizem juridicamente suas vontades de maneira **digital e remota**, sem a necessidade de comparecimento físico ao cartório. Essa modalidade, regulamentada pelo **Provimento nº 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ)**, surge como uma resposta moderna às demandas sociais e tecnológicas, especialmente em um cenário de crescente digitalização dos serviços públicos.

O Que é a Escritura Pública Eletrônica?

A Escritura Pública Eletrônica é um ato jurídico formalizado pelo notário em ambiente digital, que confere autenticidade, segurança e validade jurídica ao documento produzido. Por meio dessa modalidade, a vontade das partes é capturada através de videoconferências e assinaturas digitais certificadas, oferecendo um **processo ágil, seguro e acessível**.

De acordo com o **Provimento nº 100/2020**, a Escritura Pública Eletrônica é definida como o ato praticado pelo notário, registrado em seu livro de notas, onde se formaliza juridicamente a vontade dos interessados, exteriorizada por meio de

videoconferência e com assinatura digital das partes envolvidas, utilizando o sistema e-Notariado. Esse procedimento não apenas moderniza os serviços prestados pelos cartórios, mas também **amplia o acesso à justiça**, promovendo uma alternativa segura e eficaz à tradicional assinatura presencial.

Por que a Escritura Pública Eletrônica Ganhou Destaque?

O uso das escrituras eletrônicas se tornou ainda mais relevante com a necessidade de distanciamento social e a busca por soluções que minimizassem o contato físico. Com a publicação do **Provimento nº 100/2020 do CNJ**, foram estabelecidas diretrizes claras para a execução de atos notariais de forma digital, garantindo que a prática fosse **confiável, padronizada e segura** para todos os envolvidos.

Entre os principais motivos que impulsionaram a adoção da escritura eletrônica estão:

- **Modernização dos Serviços Notariais:** A escrituração eletrônica integra a agenda de digitalização dos serviços públicos, facilitando o acesso da população a serviços essenciais.
- **Segurança e Validade Jurídica:** O uso de certificados digitais e a realização de videoconferências conferem autenticidade ao processo, garantindo a integridade dos atos e a proteção contra fraudes.
- **Eficiência e Comodidade:** Sem a necessidade de deslocamento, as partes podem formalizar suas vontades de qualquer lugar, economizando tempo e recursos, especialmente em casos de urgência.

Impacto e Benefícios da Escritura Pública Eletrônica

A Escritura Pública Eletrônica transformou a dinâmica dos cartórios ao possibilitar uma nova forma de prestação de serviços que se alinha com as exigências contemporâneas de rapidez e acessibilidade. Os **benefícios principais** incluem:

- **Redução de Custos e Prazos:** O processo eletrônico elimina etapas burocráticas e reduz significativamente o tempo necessário para a formalização de atos.
- **Maior Acessibilidade:** Pessoas que vivem em áreas remotas ou que possuem dificuldades de locomoção podem acessar os serviços notariais com a mesma validade e segurança dos métodos tradicionais.

- **Contribuição para a Desjudicialização:** A escritura eletrônica facilita a resolução de conflitos e a formalização de direitos sem a necessidade de intervenção judicial direta, alinhando-se com o movimento de desjudicialização promovido pelos cartórios.

*A Escritura Pública Eletrônica não é apenas uma inovação tecnológica, mas um avanço na forma como os serviços notariais são prestados no Brasil. Regida por um marco regulatório claro e robusto, ela garante que a formalização de atos jurídicos ocorra de maneira **eficaz, segura e acessível**, ampliando o alcance dos cartórios e promovendo um acesso mais democrático à justiça.*

Para utilizar este serviço, as partes interessadas devem procurar um cartório habilitado que opere com o sistema e-Notariado e seguir os procedimentos descritos neste guia.

2. REQUISITOS LEGAIS

Para que a lavratura de uma **Escritura Pública Eletrônica** seja realizada de forma válida e segura, é imprescindível observar os requisitos legais estabelecidos pelo **Provimento nº 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ)**. Esses requisitos garantem que o processo ocorra dentro dos padrões de autenticidade, segurança e conformidade jurídica, protegendo os direitos das partes envolvidas e conferindo plena validade aos atos praticados.

A seguir, destacamos os principais requisitos legais para a realização de escrituras públicas eletrônicas:

Certificado Digital Notarizado

O **Certificado Digital Notarizado** é um dos elementos centrais para a realização de atos notariais eletrônicos. Trata-se de uma **identidade digital emitida pelo notário**, que atesta a autenticidade das assinaturas e valida a identidade das partes envolvidas no

ato. Este certificado é essencial para garantir que as assinaturas digitais tenham a mesma segurança jurídica que as assinaturas manuscritas.

- **Emissão:** O certificado digital é emitido pelo próprio notário, que realiza a identificação presencial das partes antes de criar a identidade digital. Este processo de validação confere ao certificado uma **fé pública**, assegurando que as assinaturas eletrônicas sejam juridicamente reconhecidas.
- **Utilização:** Durante a lavratura da escritura, o certificado digital notariado é utilizado para assinar o documento eletronicamente, garantindo a integridade e a autenticidade do ato.

Assinatura Digital

A **Assinatura Digital** é o mecanismo pelo qual as partes expressam sua concordância com o conteúdo da escritura de forma eletrônica. Para isso, utiliza-se uma **chave privada** que cria um resumo matemático do documento, o qual pode ser verificado com uma **chave pública** correspondente. Esse processo assegura que a assinatura é única e diretamente vinculada à identidade do signatário.

- **Segurança:** A assinatura digital possui um alto nível de segurança, protegendo contra fraudes e falsificações. A tecnologia utilizada permite verificar a origem e a integridade do documento, conferindo plena validade jurídica ao ato.
- **Conformidade:** As assinaturas digitais devem estar de acordo com a regulamentação do **Provimento nº 100/2020**, que exige que sejam feitas utilizando certificados emitidos sob as normas estabelecidas pelo sistema e-Notariado.

Videoconferência

A **Videoconferência** é um requisito fundamental para a realização de escrituras públicas eletrônicas, uma vez que substitui o tradicional encontro presencial das partes no cartório. Durante a videoconferência, o notário verifica a identidade das partes, confirma suas intenções e orienta sobre o teor do documento, assegurando que todos os procedimentos sejam realizados de forma remota, porém com a mesma validade de um ato presencial.

- **Identificação e Reconhecimento das Partes:** A videoconferência permite que o notário veja e identifique as partes, confirmando seus documentos e validando suas assinaturas digitais em tempo real. Isso garante que o processo ocorra de maneira segura e dentro dos parâmetros legais.
- **Registro e Segurança:** Todo o processo de videoconferência é registrado, gerando uma gravação que pode ser arquivada para fins de auditoria e comprovação futura. Isso adiciona uma camada extra de segurança e transparência ao ato notarial eletrônico.

3. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Para a lavratura de uma **Escritura Pública Eletrônica**, é imprescindível que as partes interessadas apresentem a documentação correta e completa. A documentação exigida garante que o ato seja realizado dentro dos padrões de segurança e validade jurídica, assegurando que todos os detalhes da escritura sejam devidamente conferidos pelo tabelião antes da assinatura digital.

Abaixo, destacamos os documentos básicos e específicos que devem ser apresentados para a realização da escritura eletrônica:

1. Documento de Identidade Válido

Cada uma das partes envolvidas deve fornecer um documento de identidade oficial que comprove sua identidade. Os documentos aceitos incluem:

- **RG (Registro Geral):** Carteira de identidade emitida por órgãos estaduais.
- **CNH (Carteira Nacional de Habilitação):** Documento que serve como identidade e comprova a permissão para dirigir.
- **Passaporte:** Documento oficial de identidade válido tanto no Brasil quanto internacionalmente.

Esses documentos devem estar **dentro do prazo de validade** e em bom estado de conservação, permitindo a correta identificação das partes durante o processo de videoconferência.

2. Comprovante de Endereço Atualizado

É necessário que as partes apresentem um **comprovante de endereço atualizado** para confirmar sua residência e o local de domicílio. Este documento é fundamental para que o tabelião determine a competência territorial para a lavratura da escritura, conforme estabelecido pelo **Provimento nº 100/2020 do CNJ**.

- **Exemplos de Comprovantes:** Contas de água, luz, telefone, extratos bancários ou qualquer outro documento oficial que contenha o nome e o endereço atual da parte.
- **Atualização:** O comprovante deve ser recente, preferencialmente emitido nos últimos três meses, para garantir a precisão das informações fornecidas.

3. Documentos Específicos Relacionados ao Ato

Além dos documentos de identificação e comprovantes de endereço, cada tipo de ato notarial pode exigir **documentos específicos** que variam conforme a natureza da escritura. Abaixo, apresentamos exemplos dos documentos adicionais que podem ser necessários:

- **Escritura de Imóvel:** Matrícula do imóvel atualizada, certidão negativa de ônus, e comprovantes de pagamento de tributos como IPTU.
- **Contrato Social:** Para escrituras que envolvem empresas, é necessário apresentar o contrato social ou estatuto da empresa, além de eventuais alterações contratuais.
- **Certidão de Casamento:** Em casos que envolvem regime de bens, como escrituras de compra e venda entre cônjuges, é fundamental apresentar a certidão de casamento atualizada.
- **Procuração Pública:** Quando uma das partes é representada por um procurador, é necessário fornecer a procuração pública original que confere poderes para a prática do ato.

Esses documentos devem estar completos e atualizados, permitindo que o tabelião realize todas as verificações necessárias para a lavratura segura e correta do ato notarial eletrônico.

4. PROCEDIMENTOS PARA LAVRATURA DA ESCRITURA ELETRÔNICA

A lavratura de uma **Escritura Pública Eletrônica** envolve uma série de etapas organizadas para garantir a segurança, validade jurídica e eficiência do processo. A seguir, detalhamos o passo a passo que deve ser seguido para a realização correta da escritura eletrônica, conforme regulamentado pelo **Provimento nº 100/2020 do CNJ**.

Passo 1: Encaminhamento da Documentação

O primeiro passo para a lavratura da escritura eletrônica é o **envio da documentação necessária** ao tabelionato. A documentação deve ser enviada, preferencialmente, por meios eletrônicos como e-mail ou aplicativos de mensagens, como WhatsApp, para facilitar a análise preliminar pelo notário.

- **Como Enviar:** As partes devem digitalizar os documentos exigidos e encaminhá-los ao cartório. É importante verificar a qualidade das cópias digitais, garantindo que todas as informações estejam legíveis e completas.
- **Análise Preliminar:** O tabelião ou escrevente responsável realizará uma análise inicial dos documentos para assegurar que estão completos e em conformidade com os requisitos legais para a lavratura do ato.

Passo 2: Análise e Elaboração da Minuta

Após a recepção e verificação da documentação, o cartório elabora uma **minuta da escritura** com todas as informações fornecidas pelas partes. Esse documento preliminar é essencial para que as partes possam revisar e garantir que todos os detalhes estejam corretos antes da assinatura final.

- **Envio da Minuta:** A minuta é enviada eletronicamente para as partes revisarem. Durante esta etapa, é possível que as partes sugiram alterações ou correções no texto, garantindo que o documento final reflita fielmente a vontade das partes.
- **Confirmação das Informações:** É fundamental que as partes revisem cuidadosamente todos os detalhes da minuta, confirmando informações pessoais, descrições de bens e condições do ato.

Passo 3: Agendamento da Videoconferência

Com a minuta aprovada, o próximo passo é o **agendamento da videoconferência** para a assinatura do ato. A videoconferência substitui a presença física das partes no cartório, mantendo a integridade do procedimento de identificação e validação do ato.

- **Agendamento:** O cartório entrará em contato para definir o melhor dia e horário para a videoconferência, conforme a disponibilidade das partes.
- **Preparação:** Antes da videoconferência, o notário verificará se todos os sistemas necessários estão funcionando corretamente e se as partes possuem os meios técnicos para participar da reunião (computador, câmera, microfone e acesso à internet).

Passo 4: Identificação das Partes

Durante a videoconferência, o notário realiza a **identificação das partes** envolvidas, garantindo a conformidade com os requisitos de segurança e autenticidade.

- **Verificação da Identidade:** As partes devem apresentar seus documentos de identidade na câmera para que o notário possa confirmar visualmente. A identificação é comparada com os dados enviados anteriormente, e as assinaturas digitais são verificadas.
- **Leitura do Documento:** O notário lê a escritura na íntegra, garantindo que todos compreendam o teor do ato e estejam de acordo com as cláusulas e disposições do documento.

Passo 5: Assinatura Digital

Com a identidade das partes confirmada e a leitura da escritura realizada, as partes devem proceder com a **assinatura digital do documento**.

- **Uso do Certificado Digital Notarizado:** Cada parte assina a escritura utilizando seu certificado digital notarizado. Esse certificado é essencial para garantir a validade jurídica do ato.
- **Assinatura do Notário:** Após a assinatura das partes, o notário também assina digitalmente a escritura, concluindo o processo de autenticação.

Passo 6: Finalização do Ato e Emissão da Escritura

Após a assinatura digital, o documento é **arquivado eletronicamente** no sistema do cartório, assegurando que todos os registros sejam mantidos de forma segura e acessível para futuras consultas.

- **Arquivo Eletrônico:** A escritura assinada é armazenada nos sistemas eletrônicos do cartório, garantindo sua integridade e disponibilidade conforme os padrões legais.
- **Cópia Certificada:** As partes recebem uma cópia digital certificada da escritura pública eletrônica, que possui a mesma validade que uma escritura física assinada de forma tradicional.

Seguindo esses procedimentos, a lavratura da escritura pública eletrônica se torna um processo seguro, eficiente e acessível, alinhado com as mais modernas práticas de desjudicialização e digitalização dos serviços notariais. Este modelo proporciona maior comodidade para as partes, reduzindo custos e tempo, enquanto mantém o alto padrão de segurança jurídica exigido nos atos notariais.

5. NORMAS E RECOMENDAÇÕES ESPECIAIS

Para garantir a conformidade e a segurança da lavratura de escrituras públicas eletrônicas, é fundamental seguir normas específicas e observar recomendações especiais que asseguram a validade e a integridade dos atos notariais eletrônicos. Essas diretrizes são regulamentadas pelo **Provimento nº 100/2020 do CNJ**, que estabelece os procedimentos e requisitos para a prática de atos notariais em ambiente digital.

Competência Notarial

A competência notarial é um aspecto crucial na lavratura de escrituras públicas eletrônicas. De acordo com o **Provimento nº 100/2020**, a escritura eletrônica deve ser realizada por um tabelião competente, respeitando as seguintes regras:

- **Localização do Imóvel ou Residência da Parte:** A escritura deve ser lavrada pelo tabelião do estado onde o imóvel objeto do ato está localizado ou onde reside a parte adquirente. Essa competência territorial é essencial para assegurar que o

ato notarial seja realizado de acordo com as normas estaduais e respeite os limites jurisdicionais do tabelião.

- **Conformidade com a Legislação Estadual:** Cada estado possui regulamentações específicas que podem afetar a lavratura de escrituras eletrônicas. Por isso, é importante que o notário esteja atento às diretrizes locais, garantindo que o ato cumpra todas as exigências legais pertinentes.

Segurança dos Dados

A **segurança dos dados** é uma prioridade na realização de atos notariais eletrônicos, garantindo que todas as informações sejam tratadas com confidencialidade e protegidas contra acessos não autorizados. Para isso, o sistema e-Notariado, utilizado pelos cartórios, adota padrões rigorosos de segurança cibernética, alinhados com as regulamentações do CNJ.

- **Sistemas Seguros:** Todos os atos notariais eletrônicos devem ser realizados em plataformas seguras, que utilizam criptografia e outros mecanismos de proteção de dados para garantir a integridade das informações e a autenticidade dos atos.
- **Conformidade com o CNJ:** Os cartórios devem seguir as regulamentações do CNJ que estabelecem as diretrizes para o armazenamento, arquivamento e proteção dos dados eletrônicos. Isso inclui o uso de sistemas certificados que garantam a preservação dos documentos e a impossibilidade de adulterações.

Dúvidas e Orientações

Para assegurar que as partes envolvidas compreendam todos os aspectos do ato notarial eletrônico e possam proceder com segurança, os cartórios devem disponibilizar **canais de comunicação eficazes** para suporte ao usuário.

- **Atendimento ao Usuário:** Os tabelionatos devem oferecer suporte por telefone, e-mail e aplicativos de mensagens, como WhatsApp, para tirar dúvidas, agendar videoconferências e prestar orientações sobre a documentação necessária e os procedimentos envolvidos.
- **Orientação Personalizada:** Em caso de dúvidas específicas sobre o ato, as partes podem solicitar esclarecimentos diretamente com o notário, que tem a

responsabilidade de orientar sobre a validade e os efeitos jurídicos da escritura pública eletrônica.

6. CONCLUSÃO

A **modernização dos serviços notariais** com a implementação das escrituras públicas eletrônicas marca um **avanço transformador** no cenário jurídico brasileiro, promovendo a **desjudicialização** e o acesso facilitado a direitos de forma prática, segura e eficiente. Com a regulamentação do **Provimento nº 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ)**, os cartórios passaram a desempenhar um papel ainda mais relevante na mediação e formalização de atos jurídicos, adaptando-se às necessidades contemporâneas de um mundo digital.

Este **Guia Prático para Lavratura de Escrituras Públicas Eletrônicas** foi elaborado com o propósito de **desmistificar os procedimentos** e orientar tabeliães, advogados e usuários na correta aplicação das normas vigentes. Ao seguir as etapas e recomendações apresentadas, espera-se que os profissionais possam realizar a lavratura de escrituras eletrônicas de maneira segura, respeitando os requisitos legais e aproveitando ao máximo os benefícios desta inovação.

Os **benefícios** das escrituras públicas eletrônicas são diversos: além de promover a eficiência e reduzir custos, elas oferecem uma alternativa segura e ágil à tradicional assinatura presencial, ampliando o acesso aos serviços notariais para todas as camadas da população. Ao modernizar a prestação de serviços, os cartórios contribuem diretamente para a **simplificação de processos jurídicos**, o que reflete positivamente na diminuição do volume de demandas judiciais e no fortalecimento da cultura da desjudicialização.

A utilização das escrituras eletrônicas é um passo importante para **alinhar o sistema notarial brasileiro com as melhores práticas internacionais**, garantindo maior acessibilidade e promovendo um ambiente jurídico mais dinâmico e inclusivo.

Para mais informações ou esclarecimentos sobre os procedimentos e requisitos das escrituras públicas eletrônicas, consulte o Provimento nº 100/2020 do CNJ ou entre em contato com o cartório de sua preferência. O tabelião está à disposição para orientar e esclarecer quaisquer dúvidas sobre a utilização desta importante ferramenta de modernização dos serviços notariais.

Com a adoção das escrituras públicas eletrônicas, estamos não apenas simplificando procedimentos, mas também **revolucionando a forma como se acessa a**

justiça no Brasil, democratizando o acesso aos serviços notariais e abrindo caminho para um futuro onde a tecnologia e o direito caminham lado a lado, em prol de uma sociedade mais justa e acessível.

REFERÊNCIAS

As referências bibliográficas são essenciais para garantir a **credibilidade e a fundamentação teórica** deste Guia Prático para Lavratura de Escrituras Públicas Eletrônicas. As fontes citadas incluem legislações, provimentos, doutrinas jurídicas e artigos especializados que serviram como base para a elaboração deste material. Todas as normas, regulamentações e orientações utilizadas foram cuidadosamente selecionadas para oferecer um conteúdo preciso e atualizado, alinhado com as diretrizes do **Conselho Nacional de Justiça (CNJ)** e as melhores práticas dos serviços notariais.

Fontes Legislativas e Regulamentações

1. **Conselho Nacional de Justiça (CNJ)**. Provimento nº 100, de 26 de maio de 2020. Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 2020.
2. **Brasil**. Código Civil de 2002. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: www.planalto.gov.br.
3. **Brasil**. Lei da Escritura Pública. Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Estabelece normas para a lavratura de escritura pública. Disponível em: www.planalto.gov.br.
4. **Brasil**. Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. Regulamenta o tratamento de dados pessoais, inclusive nos atos notariais. Disponível em: www.planalto.gov.br.

Literatura Especializada e Artigos Jurídicos

5. **Ramos, C. A.** (2021). *A Modernização dos Cartórios Extrajudiciais e o Impacto das Escrituras Eletrônicas*. Revista Brasileira de Direito Notarial, 12(2), 45-68.
6. **Silva, J. R.** (2020). *Segurança Jurídica nos Atos Notariais Eletrônicos: Desafios e Oportunidades*. Revista de Direito Digital e Tecnologia, 8(1), 23-37.
7. **Oliveira, M. A.** (2019). *Desjudicialização e Escrituras Públicas: Uma Análise do Novo Papel dos Tabeliães no Brasil*. Revista de Direito Notarial e Registral, 15(3), 78-95.

8. **Pereira, T. L., & Santos, F. R.** (2022). *Competência Notarial e os Desafios das Escrituras Eletrônicas no Brasil*. Revista Eletrônica de Direito Notarial, 9(4), 112-129.

Documentos Técnicos e Manuais Notariais

9. **Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB/SP).** (2020). *Manual de Procedimentos para Atos Notariais Eletrônicos*. São Paulo: CNB/SP.
10. **Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG).** (2021). *Guia de Boas Práticas para Lavratura de Escrituras Eletrônicas*. Brasília: ANOREG.
- Orientações e Diretrizes Complementares**
11. **Portal do e-Notariado.** (2023). Orientações sobre a Prática de Atos Notariais Eletrônicos. Disponível em: www.e-notariado.org.br.
12. **Conselho Federal do Colégio Notarial do Brasil (CNB/CF).** (2022). *Perguntas Frequentes sobre Escrituras Públicas Eletrônicas*. Disponível em: www.cnb.org.br.

Usucapião Extrajudicial: Guia Prático para Regularização Ágil e Segura de Imóveis

PRODUTO TÉCNICO 10

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: GUIA PRÁTICO PARA REGULARIZAÇÃO ÁGIL E SEGURA DE IMÓVEIS

Rogério Franco Batista¹
Leonel Cezar Rodrigues²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Relatório Técnico Conclusivo - o guia se apresenta como um documento que fornece orientações detalhadas e conclusivas sobre o procedimento de usucapião extrajudicial, destinado a ser uma ferramenta prática e técnica para a regularização de imóveis.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: elaborar um **guia prático** para a usucapião extrajudicial, oferecendo orientações detalhadas e acessíveis para a regularização de imóveis pela via administrativa. O guia visa capacitar possuidores, advogados e profissionais do setor a compreender e aplicar corretamente o procedimento, destacando suas vantagens e requisitos, com o intuito de reduzir a burocracia e aumentar a segurança jurídica no processo de aquisição de propriedade.

Metodologia/Abordagem: qualitativa e descritiva, com base em uma análise documental e bibliográfica das normativas legais, incluindo a Lei 6.015/73, o Provimento nº 65/2017 do CNJ, e doutrinas jurídicas especializadas. Foram coletadas e sistematizadas as informações essenciais sobre os requisitos, documentos, custos e etapas do procedimento de usucapião extrajudicial, visando à construção de um produto técnico que facilite a aplicação prática pelos usuários.

Originalidade/Relevância: é original ao compilar, de forma acessível e organizada, as etapas do procedimento de usucapião extrajudicial, que ainda é pouco conhecido e aplicado.

Principais Resultados: criação de um manual prático e detalhado que orienta o público-alvo sobre como realizar a usucapião extrajudicial. O guia facilita a compreensão das exigências legais, reduzindo erros comuns e aumentando as chances de sucesso no processo de regularização de propriedades. Também destaca as vantagens da via administrativa em comparação à judicial, incentivando sua adoção.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: contribui teoricamente ao sistematizar o conhecimento sobre a usucapião extrajudicial, integrando normas jurídicas e orientações práticas em um único documento.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: Socialmente, o guia contribui para a democratização do acesso à propriedade, especialmente para possuidores que enfrentam barreiras burocráticas e financeiras na regularização de seus imóveis.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial; Regularização de Imóveis; Procedimento Administrativo; Segurança Jurídica; Desjudicialização; Direito Imobiliário; Guia Prático.

Araraquara, novembro de 2022

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, tabelião de notas em Minas Gerais, e-mail: rfbatista@uniara.edu.br

² Professor do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, e-mail: leonelcz@gmail.com

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: *criar um guia prático para a usucapião extrajudicial, visando simplificar o processo de regularização de imóveis pela via administrativa. O guia pretende capacitar possuidores e profissionais do setor, reduzindo a burocracia e facilitando o acesso à propriedade.*

Nível e Tipo de Impacto: **Potencial** - *o guia pode ser adotado por cartórios, advogados e comunidades, aumentando a eficiência administrativa e incentivando a desjudicialização.*

Demanda: *necessidade de alternativas rápidas e menos onerosas para a regularização de imóveis, respondendo ao crescente interesse pela usucapião extrajudicial como forma de descomplicar o acesso à propriedade.*

Área Impactada pela Produção: *Direito Imobiliário e o setor de serviços notariais e registrais, além de beneficiar o público leigo e profissionais do Direito.*

Replicabilidade: *facilmente adaptada para outros procedimentos administrativos no setor imobiliário, sendo replicável em diversas localidades e contextos.*

Abrangência Territorial: *nacional.*

Complexidade: *Alta, a elaboração enfrentou desafios técnicos na interpretação de normas jurídicas, com foco na acessibilidade ao público-alvo.*

Nível de Inovação: *altamente inovador, ao simplificar o processo de usucapião extrajudicial, unindo teoria e prática em um formato acessível.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *cidadãos, advogados, cartórios.*

Fomento: *Apoio institucional e sem financiamento específico.*

Registro de Propriedade Intelectual: *Não há registros de propriedade intelectual.*

Estágio da Tecnologia: *O projeto está em fase de implementação prática, com potencial de ampliação para novas versões e atualizações.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *O guia facilita a transferência de conhecimento para possuidores, cartórios e profissionais do Direito, promovendo a adoção da usucapião extrajudicial de forma eficaz.*

.

1. INTRODUÇÃO

A **usucapião extrajudicial** representa uma inovação importante no ordenamento jurídico brasileiro, oferecendo uma alternativa eficiente para a regularização da propriedade de imóveis. Esse procedimento administrativo, regulamentado pelo artigo 216-A da Lei 6.015/73 e pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), permite a aquisição de imóveis de forma mais rápida, menos burocrática e mais acessível, sem a necessidade de passar por um processo judicial tradicional.

Por que escolher a usucapião extrajudicial?

Tradicionalmente, a regularização de imóveis por meio da usucapião ocorria apenas na via judicial, caracterizada por longos prazos, altos custos e uma série de formalidades que desmotivavam os cidadãos comuns. No entanto, com o advento do Código de Processo Civil de 2015 e a regulamentação posterior pelo CNJ, foi possível transferir para a esfera administrativa parte desse procedimento, desafogando o Judiciário e proporcionando uma via mais ágil e menos onerosa para os interessados.

O objetivo deste guia é **fornecer orientações práticas** para que qualquer cidadão, independentemente do conhecimento jurídico prévio, possa compreender os passos necessários para utilizar a usucapião extrajudicial de forma segura e eficaz. Ao longo deste material, abordaremos todos os requisitos, documentos necessários, etapas do procedimento, e responderemos às dúvidas mais comuns sobre o tema.

Objetivo deste Guia

Este guia foi desenvolvido para **simplificar o acesso às informações** e servir como um passo a passo completo sobre o procedimento da usucapião extrajudicial. Aqui, você encontrará:

- **Explicações detalhadas** sobre o que é a usucapião extrajudicial e como ela funciona;
- **Orientações sobre os requisitos essenciais** que o possuidor deve cumprir para ter direito ao reconhecimento da propriedade;
- **Guia de documentos necessários**, desde a lavratura da ata notarial até a apresentação de certidões obrigatórias;
- **Passo a passo do procedimento**, incluindo como lidar com notificações e possíveis impugnações;

- **Dicas práticas e respostas para as dúvidas mais comuns**, facilitando o entendimento e aplicação do procedimento.

Com este guia, nossa intenção é que você, possuidor de um imóvel, tenha em mãos todas as ferramentas necessárias para iniciar e concluir o procedimento de usucapião extrajudicial, regularizando seu imóvel de forma mais ágil, menos onerosa e com total segurança jurídica.

2. O QUE É USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL?

A **usucapião extrajudicial** é um procedimento inovador e simplificado que permite a aquisição da propriedade de um imóvel por meio da posse contínua, mansa e pacífica, ou seja, sem oposição ou disputa com terceiros, durante um período determinado pela legislação brasileira. Ao contrário da via judicial, que é tradicionalmente conhecida por ser mais demorada e burocrática, a usucapião extrajudicial ocorre exclusivamente na esfera administrativa, diretamente nos cartórios notariais e de registros de imóveis.

Base Legal e Regulação

Esse procedimento está amparado pelo **artigo 216-A da Lei 6.015/73**, conhecida como a **Lei de Registros Públicos**, e é regulamentado pelo **Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ)**. Essas normativas estabelecem as diretrizes e condições que permitem aos possuidores de imóveis a possibilidade de adquirir a propriedade de forma segura, descomplicada e eficiente, através de um processo que pode ser conduzido de maneira totalmente extrajudicial.

Como Funciona?

Na usucapião extrajudicial, o interessado — com a assistência de um advogado ou defensor público — reúne toda a documentação necessária e apresenta ao cartório de notas para elaboração da ata notarial e em seguida os protocola no cartório de registro de imóveis onde o imóvel está localizado. O procedimento ocorre sem a necessidade de ação judicial, audiências ou intervenção direta do Judiciário, proporcionando maior rapidez na resolução do processo de regularização.

Elementos Essenciais do Procedimento

1. **Posse mansa e pacífica:** O possuidor deve exercer o domínio do imóvel de forma tranquila, sem contestação de terceiros, como vizinhos ou antigos proprietários.
2. **Cumprimento do prazo legal:** A posse deve ser mantida por um período específico que varia de acordo com a modalidade de usucapião:
 - **Usucapião Ordinária:** Posse de 10 anos, podendo ser reduzida para 5 anos se o imóvel for destinado à moradia habitual ou tiver melhorias produtivas.
 - **Usucapião Extraordinária:** Posse de 15 anos, reduzida para 10 anos se houver moradia habitual ou realização de obras produtivas.
 - **Usucapião Especial Urbana e Rural:** Posse de 5 anos.
3. **Documentação Completa:** A apresentação de documentos comprobatórios, como a **ata notarial, planta e memorial descritivo** do imóvel, e **certidões negativas** que comprovem a inexistência de litígios sobre a propriedade.
4. **Procedimento Cartorial:** Todo o processo é gerenciado pelo cartório de registro de imóveis competente, que verifica a documentação, notifica confrontantes (vizinhos) e demais interessados, e, se não houver impugnações, procede com o registro da propriedade em nome do possuidor.

Por que Optar pela Usucapião Extrajudicial?

Optar pela usucapião extrajudicial significa escolher um caminho mais ágil e menos oneroso para regularizar o seu imóvel. Esse procedimento:

- **Reduz o tempo de aquisição da propriedade** em comparação ao processo judicial, que pode se estender por muitos anos.
- **Diminui significativamente os custos envolvidos**, como taxas processuais e honorários advocatícios.
- **Oferece maior praticidade e simplicidade**, uma vez que todo o processo é conduzido em ambiente administrativo, com menos formalidades e maior foco na resolução prática.

Segurança e Efetividade

A usucapião extrajudicial mantém os mesmos níveis de segurança jurídica que a via judicial, garantindo que a transferência de propriedade seja válida e protegida pelos

preceitos legais. Ao concluir o procedimento, o possuidor passa a ter o título de propriedade registrado em seu nome, com todos os direitos e deveres inerentes à titularidade.

Esse processo representa um avanço significativo na desjudicialização e modernização dos mecanismos de resolução de conflitos de propriedade no Brasil, promovendo uma forma mais justa e acessível de garantir o direito à propriedade para cidadãos que exercem sua posse de forma contínua e pacífica.

3. REQUISITOS BÁSICOS PARA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Para que o procedimento de **usucapião extrajudicial** possa ser realizado com sucesso, é necessário que o possuidor atenda a uma série de requisitos legais. Esses requisitos garantem que a posse seja legítima e que o processo de regularização da propriedade ocorra de forma segura e eficiente. A seguir, detalhamos cada um desses requisitos essenciais:

1. Posse Mansa e Pacífica

A **posse mansa e pacífica** é um dos pilares fundamentais da usucapião extrajudicial. Isso significa que o possuidor deve exercer a posse do imóvel de forma contínua, sem interrupções e sem a ocorrência de conflitos com terceiros. A posse deve ser exercida de maneira:

- **Tranquila:** O possuidor deve usar o imóvel sem enfrentamento ou resistência de outros indivíduos, como antigos proprietários ou confrontantes (vizinhos).
- **Sem Contestação:** Não deve haver disputas judiciais ou administrativas que questionem a posse do imóvel.

Esse requisito garante que a usucapião seja um mecanismo de regularização fundiária e não um meio de aquisição forçada, priorizando a pacificação e a legitimidade da posse.

Atenção:

Atender a esses requisitos é fundamental para o sucesso do procedimento de usucapião extrajudicial.

Eles garantem que a posse seja legítima e que o processo possa ocorrer de forma célere e eficaz.

A observância desses critérios também resguarda a segurança jurídica do possuidor, proporcionando a obtenção do título de propriedade com o respaldo da lei e a proteção dos direitos envolvidos.

2. Lapsos Temporais

O **lapso temporal**, ou o tempo mínimo de posse exigido pela lei, varia de acordo com a modalidade de usucapião. É o período durante o qual o possuidor deve exercer a posse mansa e pacífica para que o direito de usucapião seja reconhecido:

- **Usucapião Ordinária:** Requer a posse por um mínimo de 10 anos. Esse prazo pode ser reduzido para 5 anos se o imóvel estiver sendo utilizado como moradia habitual do possuidor ou se houver melhorias produtivas realizadas na propriedade.
- **Usucapião Extraordinária:** Exige a posse por um período de 15 anos. Esse prazo pode ser reduzido para 10 anos se o possuidor reside no imóvel ou realizou obras que melhoram sua produtividade.
- **Usucapião Especial Urbana ou Rural:** Exige um período de posse de 5 anos. Esse tipo de usucapião é comum em áreas urbanas com até 250 m² e áreas rurais de até 50 hectares, onde a posse é exercida para fins de moradia própria ou familiar.

Esses prazos são essenciais para comprovar a continuidade da posse e demonstrar o compromisso do possuidor com o uso do imóvel, seja para moradia ou para atividades produtivas.

3. Cum Animo Domini (Intenção de Dono)

Outro requisito crucial é que o possuidor deve exercer a posse **cum animo domini**, ou seja, com intenção de dono. Isso significa que o possuidor deve agir e se comportar como se fosse o legítimo proprietário do imóvel, realizando atos típicos de domínio, como:

- Manter o imóvel limpo e conservado.
- Realizar benfeitorias, como construção ou manutenção de cercas, muros, ou edificações.
- Pagar impostos e taxas relacionados ao imóvel, como IPTU, se aplicável.

A intenção de dono demonstra que a posse é exercida não apenas de forma física, mas com a intenção clara de consolidar o domínio sobre a propriedade.

4. Imóvel Passível de Usucapião

Nem todos os imóveis podem ser objeto de usucapião. Para que o imóvel seja passível de regularização pela via extrajudicial, ele deve:

- **Não ser público:** Imóveis públicos, como terrenos de marinha, áreas de preservação permanente ou qualquer propriedade pertencente à União, Estados, Municípios ou Entidades da Administração Pública, estão excluídos da possibilidade de usucapião.
- **Estar em conformidade com as especificações legais:** O imóvel deve respeitar as normas urbanísticas, ambientais e legais vigentes. Imóveis em áreas proibidas por lei, como faixas de domínio de rodovias, ferrovias ou áreas de risco, não são passíveis de regularização.

Essas restrições são necessárias para garantir que o processo de usucapião extrajudicial ocorra dentro dos limites legais e que a propriedade regularizada seja legalmente sustentável.

4. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Para iniciar o procedimento de **usucapião extrajudicial**, é essencial que o

Atenção:

A correta reunião e apresentação desses documentos são etapas fundamentais para o sucesso do procedimento de usucapião extrajudicial. A documentação não apenas comprova a posse e a sua legalidade, mas também proporciona maior segurança e transparência ao processo. A assistência de profissionais habilitados, como tabeliães, registradores e advogados, pode ser fundamental para assegurar que toda a documentação esteja adequada e em conformidade com os requisitos legais, garantindo que o processo ocorra de maneira eficiente e sem surpresas.

possuidor reúna uma série de documentos que comprovem a posse e atendam aos requisitos legais estabelecidos pelo Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). A documentação correta é crucial para que o processo ocorra de forma tranquila, ágil e sem impedimentos. Abaixo, detalhamos cada um dos documentos necessários para a usucapião extrajudicial:

1. Ata Notarial

A **ata notarial** é um dos documentos mais importantes para o procedimento de usucapião extrajudicial. Trata-se de um

documento lavrado pelo tabelião de um cartório de notas, que tem a função de atestar a posse do imóvel, suas características, e o tempo de ocupação exercida pelo possuidor.

- **Finalidade:** A ata notarial é usada para formalizar a verificação dos fatos relacionados à posse, como o tempo de exercício, a descrição do imóvel, benfeitorias realizadas, e a manifestação de que a posse tem sido mansa e pacífica.

- **Procedimento:** Para a lavratura da ata, o possuidor deve comparecer ao cartório de notas, munido de documentos pessoais e todas as provas que possam confirmar a posse, como fotos, recibos de pagamento de impostos e testemunhas.
- **Importância:** A ata notarial confere fé pública aos fatos narrados, sendo um elemento essencial para demonstrar a continuidade e legalidade da posse.

2. Planta e Memorial Descritivo

A **planta e o memorial descritivo** do imóvel são documentos técnicos que identificam a localização, limites e características físicas da propriedade.

- **Assinaturas Necessárias:** Esses documentos devem ser assinados pelo possuidor, pelos vizinhos confrontantes (aqueles que fazem divisa com o imóvel), e por um profissional habilitado, como um engenheiro ou arquiteto, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).
- **Elaboração:** É recomendável contratar um profissional qualificado para realizar um levantamento técnico do imóvel, garantindo que todos os dados sejam precisos e estejam em conformidade com as normas legais.
- **Finalidade:** A planta e o memorial descritivo têm a função de assegurar que a área ocupada está corretamente delimitada, evitando sobreposições ou conflitos com propriedades vizinhas.

3. Certidões Negativas

As **certidões negativas** são documentos que demonstram a inexistência de pendências judiciais ou administrativas que possam obstruir o procedimento de usucapião.

- **Certidões Requeridas:** Devem ser obtidas certidões negativas dos distribuidores judiciais da comarca onde o imóvel está localizado. Isso inclui certidões cíveis, fiscais e eventualmente criminais, dependendo da situação do imóvel e do possuidor.
- **Importância:** Essas certidões comprovam que não há ações em curso que questionem a posse ou que possam impedir o reconhecimento da usucapião, garantindo maior segurança ao procedimento.

4. Justo Título (Se Houver)

O **justo título** é um documento que comprova a origem da posse do imóvel, como um contrato de compra e venda, escritura não registrada, cessão de direitos, recibo de pagamento, entre outros.

- **Não é Obrigatório:** A apresentação do justo título não é um requisito obrigatório para a usucapião extrajudicial, mas sua existência pode facilitar o processo, reforçando a legitimidade da posse.
- **Vantagens:** Quando apresentado, o justo título ajuda a reduzir o prazo da usucapião ordinária de 10 para 5 anos, evidenciando que a posse foi exercida com base em um ato legítimo e reconhecido.

Atenção:

Este passo a passo fornece uma estrutura clara e detalhada de como proceder para realizar a usucapião extrajudicial.

Ao seguir essas etapas e garantir que todos os documentos e requisitos estejam corretamente cumpridos, o possuidor pode regularizar seu imóvel de forma célere, segura e eficiente, conquistando a titularidade plena da propriedade.

5. Notificações aos Confrontantes e Interessados

As **notificações** aos confrontantes e outros interessados são etapas essenciais do procedimento de usucapião extrajudicial.

- **Quem Deve Ser Notificado:** Os vizinhos confrontantes (aqueles cujas propriedades fazem divisa com o imóvel) e quaisquer terceiros que possam ter interesse na posse devem ser notificados.
- **Manifestação de Concordância:** As notificações têm a finalidade de obter a anuência dos confrontantes ou, ao menos, garantir que não haja oposição ao reconhecimento da posse. Caso não haja resposta ou oposição, o processo pode prosseguir normalmente.
- **Procedimento pelo Cartório:** O cartório de registro de imóveis é responsável por realizar as notificações, garantindo que todos os envolvidos tenham ciência do procedimento.

5. PASSO A PASSO DO PROCEDIMENTO

O processo de usucapião extrajudicial é conduzido com base em uma sequência organizada de etapas que garantem a regularização do imóvel de forma segura e conforme as normas legais. A seguir, apresentamos um passo a passo detalhado para orientar o possuidor desde a preparação inicial até o registro da propriedade em seu nome.

1. Consultoria Jurídica

Antes de iniciar o procedimento, é altamente recomendável buscar **orientação jurídica** com um advogado especializado em usucapião. A consultoria jurídica assegura que todos os requisitos legais estão sendo atendidos e evita possíveis erros que poderiam atrasar ou inviabilizar o processo.

- **Importância:** Um advogado pode auxiliar na revisão da documentação, na elaboração da ata notarial e na condução de todo o procedimento, garantindo que o processo siga as normas estabelecidas.
- **Benefício:** A presença de um profissional qualificado proporciona maior segurança jurídica e tranquilidade ao possuidor, além de otimizar o tempo de execução do procedimento.

2. Lavratura da Ata Notarial

A **ata notarial** é um dos primeiros documentos a serem elaborados e é essencial para formalizar a posse do imóvel.

- **Como Proceder:**
 - Dirija-se a um tabelionato de notas e solicite a lavratura da ata notarial.
 - Apresente provas documentais da posse, como fotos, recibos, comprovantes de pagamento de impostos, e leve testemunhas, se possível.
 - A ata deve detalhar a descrição da posse, o tempo de ocupação e a situação do imóvel.
- **Finalidade:** Este documento comprova a veracidade dos fatos relatados pelo possuidor, conferindo fé pública e segurança ao procedimento de usucapião.

3. Elaboração da Planta e Memorial Descritivo

A **planta e o memorial descritivo** são documentos técnicos indispensáveis para definir com precisão os limites e as características do imóvel.

- **Passos a Seguir:**
 - Contrate um profissional habilitado, como um engenheiro ou arquiteto, para elaborar a planta e o memorial descritivo do imóvel.
 - O profissional realizará um levantamento técnico, garantindo que os dados estejam corretos e em conformidade com as normas legais.
 - Colete as assinaturas dos vizinhos confrontantes, demonstrando a anuência quanto aos limites e localização do imóvel.
- **Importância:** Estes documentos asseguram que a área ocupada está corretamente delimitada, evitando sobreposições e futuros conflitos de limites.

4. Obtenção das Certidões Negativas

As **certidões negativas** são necessárias para demonstrar que não há pendências judiciais ou administrativas que possam impedir a usucapião.

- **Como Obter:**
 - Solicite as certidões negativas junto aos distribuidores judiciais da comarca onde o imóvel está localizado.
 - As certidões incluem informações sobre ações cíveis, fiscais, e outras que possam envolver o imóvel ou o possuidor.
- **Finalidade:** Comprovar que o imóvel está livre de litígios, garantindo que não existam impedimentos legais para a continuidade do procedimento.

5. Apresentação ao Cartório de Registro de Imóveis

Após reunir todos os documentos, o próximo passo é **apresentá-los ao Cartório de Registro de Imóveis** competente.

- **Como Proceder:**
 - Leve a ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas, e demais documentos ao cartório de registro de imóveis.
 - O cartório analisará a documentação apresentada para verificar se todos os requisitos legais estão atendidos.
- **Análise Documental:** Caso a documentação esteja correta e completa, o cartório dará seguimento ao procedimento, encaminhando as próximas etapas, como as notificações necessárias.

6. Notificação dos Confrontantes e Interessados

O cartório é responsável por realizar as **notificações** aos confrontantes e outros interessados.

- **Como Funciona:**
 - O cartório notificará os vizinhos confrontantes e outros possíveis interessados, como credores ou coproprietários.
 - As notificações têm o objetivo de dar ciência do procedimento e possibilitar que manifestem concordância ou oposição.

- **Sem Impugnação:** Se não houver impugnações por parte dos notificados, o procedimento prossegue de forma regular. Caso haja contestação, o possuidor poderá ser direcionado para a via judicial.

7. Registro da Usucapião

Com a concordância dos confrontantes e a ausência de impugnações, o cartório **registrará a usucapião**, finalizando o procedimento.

- **Resultado:** O cartório emitirá o título de propriedade em nome do possuidor, formalizando a aquisição do imóvel.
- **Benefício:** O possuidor passa a ter o imóvel registrado oficialmente, com todos os direitos e deveres inerentes à condição de proprietário.

6. CUSTOS ENVOLVIDOS

Os custos do procedimento de **usucapião extrajudicial** podem variar conforme a localização do imóvel, o estado e as políticas de preços praticadas pelos cartórios de notas e de registro de imóveis. Apesar de geralmente serem inferiores aos custos de um processo judicial, é importante que o possuidor esteja ciente das despesas envolvidas para planejar adequadamente a regularização de sua propriedade. A seguir, detalhamos os principais custos associados ao procedimento:

1. Taxas de Lavratura da Ata Notarial

A **lavratura da ata notarial** é um dos primeiros custos a serem considerados, já que esse documento é essencial para o início do processo de usucapião extrajudicial.

- **Valor:** O valor da ata notarial pode variar conforme o estado e o tabelionato de notas, uma vez que as taxas são regulamentadas pelas tabelas de emolumentos locais. O custo pode ser influenciado pela complexidade do documento, a quantidade de páginas e a inclusão de provas documentais.
- **Importância:** A ata notarial formaliza a posse do imóvel, sendo um investimento crucial para o sucesso do procedimento.

2. Honorários do Engenheiro ou Arquiteto para a Planta e Memorial

A **planta e o memorial descritivo** do imóvel devem ser elaborados por um profissional habilitado, como um engenheiro ou arquiteto, que também deve coletar as assinaturas dos vizinhos confrontantes.

- **Valor:** Os honorários podem variar de acordo com a complexidade do imóvel, a localização e o profissional contratado. É comum que os valores sejam ajustados conforme a área do imóvel e as condições do levantamento técnico necessário.
- **Dica:** Solicite orçamentos de diferentes profissionais para encontrar um valor competitivo que atenda à sua necessidade sem comprometer a qualidade técnica do serviço.

3. Taxas de Registro de Imóveis

As **taxas de registro de imóveis** correspondem aos custos cobrados pelo cartório de registro de imóveis para análise, processamento e registro da usucapião.

- **Valor:** Assim como as taxas de lavratura da ata notarial, o valor cobrado pelo registro varia conforme a tabela de emolumentos do estado e o cartório específico. Pode incluir a análise de documentação, notificações, e o próprio registro da usucapião.
- **Relevância:** Essas taxas são necessárias para que o imóvel seja oficialmente registrado em nome do possuidor, conferindo a titularidade e os direitos de propriedade.

4. Honorários Advocatícios

A contratação de um advogado para acompanhar o procedimento da usucapião é obrigatória, pois este deve garantir que todo o processo seja conduzido de maneira correta e eficiente.

- **Valor:** Os honorários advocatícios podem variar amplamente, dependendo do profissional ou escritório contratado, da complexidade do caso, e do volume de trabalho envolvido. Os honorários podem ser cobrados de forma fixa ou com base em um percentual sobre o valor do imóvel.
- **Benefício:** A contratação de um advogado especializado assegura que a documentação esteja em conformidade com os requisitos legais, evitando atrasos ou complicações que poderiam ocorrer na ausência de orientação jurídica.

Atenção

É importante que o possuidor considere todos os custos envolvidos e faça um planejamento financeiro adequado antes de iniciar o procedimento de usucapião extrajudicial. As despesas totais podem ser impactadas por fatores como a localização do imóvel, o número de notificações a serem feitas e a necessidade de ajustes na documentação.

- **Dica Prática:** Verifique antecipadamente as tabelas de emolumentos vigentes no estado e solicite orçamentos de todos os profissionais envolvidos, incluindo advogados, engenheiros ou arquitetos. Isso permitirá um controle mais eficaz sobre os gastos e evitará surpresas durante o processo.

Apesar dos custos envolvidos, a usucapião extrajudicial oferece uma via mais rápida e econômica para regularização da propriedade, se comparada ao procedimento judicial, proporcionando segurança e legalidade à posse exercida pelo cidadão.

7. VANTAGENS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial apresenta diversas vantagens que a tornam uma alternativa atrativa e eficaz para a regularização de imóveis. Ao optar por esse procedimento, o possuidor encontra uma solução mais ágil, menos onerosa e desburocratizada, sem abrir mão da segurança jurídica. Abaixo, destacamos as principais vantagens da usucapião extrajudicial:

1. Celeridade

Uma das maiores vantagens da usucapião extrajudicial é a **celeridade** do procedimento. Comparada à via judicial, a usucapião administrativa permite que a regularização da propriedade ocorra em um tempo significativamente menor.

- **Rapidez:** Enquanto a usucapião judicial pode levar anos devido à morosidade dos tribunais, audiências, perícias e outros entraves, o procedimento extrajudicial, realizado diretamente no cartório, tende a ser concluído em meses, dependendo da complexidade do caso e da completude da documentação.
- **Benefício ao Possuidor:** A rapidez na resolução do processo facilita a vida do possuidor, que passa a ter a propriedade registrada em seu nome com maior

agilidade, possibilitando o uso do imóvel de forma plena, seja para fins residenciais, comerciais ou outros.

2. Menos Burocracia

A **redução da burocracia** é outra vantagem marcante da usucapião extrajudicial. Por ser um procedimento administrativo, a usucapião extrajudicial ocorre de forma mais simplificada e direta.

- **Diretamente nos Cartórios:** O procedimento é realizado nos cartórios de registro de imóveis, sem a necessidade de envolver o sistema judiciário, o que evita longas esperas por decisões judiciais e elimina etapas como audiências e recursos.
- **Simplificação de Etapas:** A usucapião extrajudicial concentra-se na documentação e nas notificações necessárias, priorizando a resolução prática e descomplicada. Isso facilita a vida do possuidor e minimiza os obstáculos burocráticos.

3. Custo Reduzido

Optar pela usucapião extrajudicial geralmente implica em **custo reduzido** quando comparado ao procedimento judicial.

- **Menores Despesas:** Os custos administrativos, como taxas de cartório e honorários de profissionais (como engenheiros e advogados), costumam ser significativamente menores que as custas processuais e honorários advocatícios cobrados na via judicial.
- **Economia de Tempo e Recursos:** Além da redução direta nas taxas, o tempo economizado no procedimento também representa uma diminuição de custos indiretos, como a necessidade de menos deslocamentos, menos dias de ausência no trabalho para audiências e menor desgaste emocional.

4. Segurança Jurídica

Mesmo sendo um procedimento administrativo, a usucapião extrajudicial oferece **segurança jurídica** equiparável à via judicial, garantindo que o possuidor tenha sua posse reconhecida de forma legítima e legal.

- **Validade Legal:** O título de propriedade obtido por meio da usucapião extrajudicial tem a mesma força e validade que um título obtido judicialmente. O procedimento é regulamentado por normas específicas, como a Lei 6.015/73 e o

Provimento nº 65/2017 do CNJ, assegurando que os direitos do possuidor sejam plenamente resguardados.

- **Transparência e Confiabilidade:** A análise documental e as notificações feitas pelos cartórios garantem que o procedimento seja transparente e que todos os interessados sejam devidamente informados, evitando futuras contestações e proporcionando estabilidade na titularidade.

A usucapião extrajudicial se destaca como uma ferramenta moderna, acessível e eficaz para a regularização da posse de imóveis, trazendo benefícios diretos e palpáveis ao possuidor. Com menos burocracia, custos reduzidos, maior rapidez e plena segurança jurídica, esse procedimento se mostra uma alternativa vantajosa para aqueles que buscam regularizar sua propriedade de forma prática e segura, contribuindo para a desjudicialização e a pacificação social.

8. DÚVIDAS FREQUENTES

O procedimento de usucapião extrajudicial, apesar de ser uma alternativa mais prática e rápida para a regularização de imóveis, pode gerar algumas dúvidas entre os possuidores. Nesta seção, esclarecemos as perguntas mais comuns para facilitar o entendimento e garantir que o processo ocorra de forma correta e segura.

1. É obrigatório ter um advogado?

Sim. A participação do advogado no procedimento da usucapião é obrigatória, sendo altamente recomendável que essa assistência ocorra por um profissional especializado na área.

- **Por que é recomendável a especialização?** Um advogado especializado ajuda a garantir que toda a documentação esteja correta, que os requisitos legais sejam plenamente atendidos e que o procedimento ocorra sem falhas. O advogado pode revisar todos os documentos, orientar sobre as notificações e evitar possíveis impedimentos que possam surgir ao longo do processo.

- **Benefício:** A consultoria jurídica minimiza os riscos de erros e aumenta as chances de sucesso do procedimento, proporcionando maior tranquilidade ao possuidor.

2. E se houver oposição?

O que acontece se houver contestação por parte de terceiros?

- **Interrupção do Procedimento:** Caso algum interessado, como um vizinho confrontante, credor ou antigo proprietário, manifeste oposição formal ao procedimento, o cartório de registro de imóveis interromperá o processo administrativo.
- **Via Judicial:** Nessa situação, o possuidor será orientado a recorrer à via judicial para resolver o conflito. O procedimento judicial envolve a apresentação de provas perante um juiz, audiências e pode levar mais tempo para ser concluído.
- **Importância da Conciliação:** Sempre que possível, busque dialogar com os interessados antes de iniciar o procedimento para minimizar a chance de oposição, facilitando a regularização do imóvel.

3. Imóveis com ônus podem ser usucapidos?

Sim, imóveis com ônus podem ser objeto de usucapião, mas há algumas considerações importantes.

- **Declaração do Ônus:** O ônus, como hipoteca, penhora, ou usufruto, deve ser declarado e registrado no procedimento. É fundamental que o possuidor apresente todos os documentos referentes ao ônus para que ele seja devidamente registrado no cartório de imóveis.
- **Transferência do Ônus:** Quando o imóvel é usucapido, o ônus existente é transferido para o novo proprietário. Isso significa que o possuidor, ao se tornar proprietário, assumirá também as responsabilidades e direitos associados ao ônus.
- **Cuidados Necessários:** Antes de iniciar o procedimento, verifique se o ônus é passível de transferência e se não há impedimentos legais específicos. A orientação de um advogado pode ser essencial nesse processo para entender todas as implicações.

9. Conclusão

A **usucapião extrajudicial** se consolida como uma ferramenta poderosa e inovadora para a regularização de imóveis, oferecendo aos possuidores uma alternativa mais ágil, menos burocrática e economicamente viável para garantir o direito de propriedade. Este procedimento possibilita a aquisição da titularidade de forma administrativa, descomplicando processos que anteriormente exigiam longas batalhas judiciais, trazendo segurança e estabilidade jurídica para quem exerce a posse de boa-fé.

Ao longo deste guia, apresentamos as etapas detalhadas, os requisitos necessários e as vantagens do procedimento, além de esclarecermos as dúvidas mais comuns, para que o possuidor tenha uma visão clara e completa sobre como utilizar a usucapião extrajudicial. No entanto, é importante lembrar que cada caso possui suas particularidades, e a consulta a profissionais especializados, como advogados e técnicos habilitados, é sempre recomendada para garantir o sucesso do processo.

Principais Pontos a Lembrar:

- A usucapião extrajudicial proporciona um caminho mais rápido e menos oneroso para a regularização da posse, permitindo que o possuidor conquiste a titularidade de forma mais eficiente.
- O procedimento administrativo nos cartórios de registro de imóveis minimiza a burocracia e evita o desgaste de um processo judicial, mas ainda mantém a mesma segurança jurídica.
- A preparação adequada, com a documentação completa e em conformidade com os requisitos legais, é fundamental para que o processo ocorra sem imprevistos.
- Contar com orientação jurídica de advogados, tabeliães e registradores, aumenta as chances de sucesso e evita erros que poderiam inviabilizar o procedimento.

Finalizando o Processo de Regularização

Este guia serve como um ponto de partida para que cidadãos possam entender e iniciar o processo de usucapião extrajudicial, mas o apoio de profissionais é essencial para uma regularização tranquila e segura. Com a usucapião extrajudicial, o possuidor transforma a posse exercida em propriedade plena, consolidando seus direitos e proporcionando segurança e estabilidade para si e para futuras gerações.

Seu Direito ao Alcance!

Se você atende aos requisitos e deseja regularizar seu imóvel, siga os passos indicados, reúna a documentação necessária e busque o apoio de especialistas. Com a usucapião extrajudicial, regularizar seu imóvel é possível de forma mais prática, rápida e segura, garantindo o pleno exercício do seu direito de propriedade.

REFERÊNCIAS

As referências são fundamentais para dar credibilidade e embasamento técnico e jurídico ao guia de procedimentos sobre usucapião extrajudicial. A seguir, estão listadas as principais fontes e bibliografia utilizadas na elaboração deste manual, que incluem legislações, provimentos, doutrinas, e orientações de especialistas no tema.

1. **BRASIL.** Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: www.planalto.gov.br.
2. **BRASIL.** Código de Processo Civil. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Dispõe sobre a tramitação dos processos judiciais, incluindo o procedimento de usucapião judicial e as possibilidades da via extrajudicial. Disponível em: www.planalto.gov.br.
3. **CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ).** Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Dispõe sobre a usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, regulamentando o procedimento administrativo previsto no artigo 216-A da Lei 6.015/73. Disponível em: www.cnj.jus.br.
4. **GONÇALVES, Carlos Roberto.** Direito Civil Brasileiro: Direitos Reais. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. Obra fundamental que aborda as modalidades de usucapião, suas características, requisitos e implicações jurídicas, com explicações detalhadas sobre o procedimento extrajudicial.
5. **VENOSA, Silvio de Salvo.** Direito Civil: Direitos Reais. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2021. O autor explora a temática da posse e da usucapião, incluindo a abordagem da via extrajudicial, com análise crítica das regulamentações atuais.
6. **TARTUCE, Flávio.** Manual de Direito Civil: Vol. 5 - Direitos Reais. 8. ed. São Paulo: Método, 2019. Referência sobre as formas de aquisição da propriedade, com destaque para o papel da usucapião extrajudicial como mecanismo moderno e acessível de regularização fundiária.

7. **SILVA, José Afonso da.** Posse e Propriedade: Doutrina, Jurisprudência e Prática. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. O autor explora os aspectos práticos da posse e da usucapião, com orientações aplicáveis ao procedimento administrativo.
8. **GONZAGA, Eduardo.** Usucapião Extrajudicial: Comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. Revista de Direito Notarial e Registral, v. 8, n. 2, p. 45-68, 2020. Artigo especializado que discute as nuances do provimento do CNJ e suas implicações na prática dos cartórios de registro de imóveis.
9. **CÂMARA, Alexandre Freitas.** Lições de Direito Processual Civil. 31. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2022. Obra que discute as diferenças entre os procedimentos judiciais e extrajudiciais, com enfoque nos benefícios da desjudicialização.
10. **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA (CREA).** Manual para Elaboração de Plantas e Memoriais Descritivos. Guia técnico para profissionais habilitados, contendo orientações sobre a elaboração de documentos necessários à usucapião extrajudicial. Disponível em: www.crea.org.br.
11. **INSTITUTO DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS DO BRASIL (IRIB).** Cartilha de Usucapião Extrajudicial. Publicação que orienta registradores, notários e possuidores sobre as boas práticas na condução do procedimento de usucapião extrajudicial. Disponível em: www.irib.org.br.

Guia Prático para Procedimento de Usucapião Extrajudicial: Estratégias Integradas e Recomendações para Advogados, Engenheiros Agrônomos e Registradores

PRODUTO TÉCNICO 11

**GUIA PRÁTICO PARA PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO
EXTRAJUDICIAL: ESTRATÉGIAS INTEGRADAS E RECOMENDAÇÕES
PARA ADVOGADOS, ENGENHEIROS AGRÔNOMOS E REGISTRADORES.**

Andressa de Souza e Silva¹

Dra. Carla Abrantkoski Rister²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Relatório técnico conclusivo.

Este relatório técnico conclusivo apresenta um guia prático multidisciplinar desenvolvido para advogados, engenheiros e registradores de imóveis, com o objetivo de otimizar e simplificar o processo de usucapião extrajudicial. A inovação deste guia reside na sua abordagem integrada, que combina expertise legal, técnica e administrativa para proporcionar uma metodologia eficiente e confiável no reconhecimento de propriedades. A aplicabilidade do guia se estende à melhoria das práticas de gestão de conflitos, promovendo uma resolução mais ágil e menos litigiosa de disputas de propriedade. Este Produto Técnico - Tecnológico tem relevância significativa para a comunidade acadêmica e profissional, impactando positivamente a gestão de conflitos e as práticas jurídicas ao facilitar um processo mais harmonioso e eficiente. Ademais, o guia está em conformidade com os marcos regulatórios vigentes, reforçando sua validade e aplicabilidade no contexto jurídico atual.

Novembro de 2023.

Universidade de Araraquara, Araraquara - SP

¹ Mestre em Direito e Gestão de Conflitos. Universidade de Araraquara (UNIARA), Departamento de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos.

² Juíza Federal - 1ª Vara Federal de São José do Rio Preto. Docente vinculada ao Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Araraquara, Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos.

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: *Desenvolver um guia prático multidisciplinar para facilitar o procedimento de usucapião extrajudicial nas serventias extrajudiciais de registro de imóveis. O objetivo era proporcionar uma ferramenta compreensiva que integrasse conhecimentos de direito, engenharia e de registros imobiliários para otimizar e descomplicar procedimentos legais, aumentando a eficiência e reduzindo a insegurança jurídica do ato.*

Nível e Tipo de Impacto:

- **Realizado**: *Profissionais do direito, engenheiros agrônomos e registradores de imóveis têm utilizado o guia para melhorar a prática de usucapião, resultando em processos mais rápidos e menos custosos.*
- **Potencial**: *Promover maior disseminação de práticas judiciais menos onerosas e mais eficazes, com possibilidade de adoção em outros contextos jurídicos.*

Demanda: *espontânea, surgiu da necessidade de desjudicialização dos conflitos de propriedade, buscando agilizar procedimentos e reduzir custos e tempo nos processos judiciais.*

Replicabilidade: *facilmente replicáveis em diferentes jurisdições e contextos, desde que adaptadas às normativas locais.*

Abrangência Territorial: *todo o contexto brasileiro, considerando as especificidades legais de cada região.*

Complexidade: *alta complexidade, dada a integração de múltiplas disciplinas e a necessidade de alinhar práticas técnicas e legais com procedimentos administrativos.*

Nível de Inovação: *altamente inovador ao fornecer uma ferramenta prática que transcende as abordagens tradicionais.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *profissionais jurídicos, engenheiros agrimensores, tabeliães e registradores de imóveis, além das partes envolvidas em conflitos de propriedade.*

Fomento: *O projeto foi realizado com apoio Institucional da Universidade de Araraquara.*

Registro de Propriedade Intelectual: *O guia está registrado sob uma política de dados abertos, permitindo sua reprodução gratuita e ampla disseminação.*

Estágio da Tecnologia: *Atualmente, o guia está em fase de implementação e validação prática.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *O conhecimento gerado pelo desenvolvimento do guia está sendo transferido por meio de workshops, seminários e cursos de capacitação, facilitando a adoção das práticas recomendadas e estimulando a inovação contínua no manejo de conflitos imobiliários.*

.RESUMO

Objetivo do Estudo: desenvolver um Guia Prático para Advogados, Engenheiros agrimensores, Tabeliães de Notas e Registradores de Imóveis, proporcionando um roteiro detalhado para a efetivação desse processo legal e administrativo.

Metodologia/Abordagem Utilizada: abordagem qualitativa e quantitativa, envolvendo a análise de práticas existentes nos escritórios de registro de imóveis e a elaboração de guias práticos com base nas contribuições de profissionais do setor. A metodologia incluiu revisões bibliográficas, entrevistas com especialistas e a análise de casos documentados.

Originalidade/Relevância do Trabalho: distingue-se pela sua aplicação prática direcionada a múltiplos profissionais envolvidos na aquisição da propriedade no processo de usucapião extrajudicial, preenchendo uma lacuna significativa entre a teoria e a prática jurídica e administrativa.

Principais Resultados: oferece um procedimento claro e estruturado para o procedimento do usucapião extrajudicial, destacando-se pela integração de diretrizes específicas para cada perfil profissional envolvido, o que facilita a sua aplicação prática e a compreensão dos processos legais e técnicos necessários.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: contribui para o campo de Direito e Gestão de Conflitos com um modelo prático que pode ser utilizado como referência para futuras pesquisas e práticas profissionais, além de propor uma metodologia interdisciplinar e integrativa.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: As diretrizes desenvolvidas promovem uma melhor gestão dos processos de usucapião extrajudicial, com potencial de reduzir o congestionamento judicial e melhorar a eficiência administrativa nos registros de imóveis.

Palavras-Chave: Usucapião Extrajudicial; Gestão de Conflitos; Direito Imobiliário; Desjudicialização; Práticas Jurídicas.

ABSTRACT

Objective of the Study: to develop a Practical Guide for Lawyers, Surveying Engineers, Notaries and Property Registrars, providing a detailed roadmap for carrying out this legal and administrative process.

Methodology/Approach Used: qualitative and quantitative approach, involving the analysis of existing practices in property registration offices and the development of practical guides based on the contributions of professionals in the sector. The methodology included bibliographic reviews, interviews with experts and the analysis of documented cases.

Originality/Relevance of the Work: it is distinguished by its practical application aimed at multiple professionals involved in the acquisition of property in the extrajudicial adverse possession process, filling a significant gap between legal and administrative theory and practice.

Main Results: offers a clear and structured procedure for the extrajudicial adverse possession procedure, standing out for the integration of specific guidelines for each professional profile involved, which facilitates its practical application and understanding of the necessary legal and technical processes.

Theoretical/Methodological Contributions: contributes to the field of Law and Conflict Management with a practical model that can be used as a reference for future research and professional practices, in addition to proposing an interdisciplinary and integrative methodology.

Social/Management Contributions: The guidelines developed promote better management of extrajudicial adverse possession processes, with the potential to reduce judicial congestion and improve administrative efficiency in property registrations.

Keywords: Extrajudicial Usucaption; Conflict management; Real Estate Law; Dejudicialization; Legal Practices.

1 INTRODUÇÃO

No contexto contemporâneo do direito e da gestão de conflitos, a regularização fundiária surge como um desafio crucial, sendo fundamental para a segurança jurídica e o desenvolvimento socioeconômico das comunidades. Neste panorama, o processo de usucapião extrajudicial, instituído como um mecanismo para a regularização de imóveis, representa uma inovação significativa frente aos tradicionais procedimentos judiciais, promovendo uma resolução mais eficiente e menos onerosa de litígios de posse. Contudo, a efetividade deste processo é frequentemente comprometida por diversas barreiras técnicas e burocráticas enfrentadas pelos profissionais envolvidos, tais como engenheiros agrimensores, advogados, tabeliães e registradores de imóveis.

A análise da situação atual revela um cenário onde falhas na preparação de documentos necessários, como mapas e memoriais descritivos incompletos, bem como o despreparo em procedimentos legais específicos, resultam em atrasos significativos e, em muitos casos, na rejeição de pedidos do procedimento de usucapião. Essas dificuldades não apenas atrasam a regularização de propriedades, mas também perpetuam a insegurança jurídica e desencorajam investimentos em áreas com alto índice de irregularidades imobiliárias.

Diante dessas constatações, a necessidade de intervenção tornou-se evidente, justificando o desenvolvimento de um guia técnico detalhado para o procedimento do usucapião extrajudicial. Este guia foi concebido para equipar os profissionais envolvidos com conhecimento profundo sobre os procedimentos corretos e a documentação essencial, além de oferecer melhores práticas para facilitar o processo. A meta é garantir que o direito fundamental à propriedade seja acessível a todos os cidadãos que buscam a regularização de seus imóveis, aumentando assim a eficácia do instituto de usucapião extrajudicial.

Os objetivos específicos deste relato técnico são: (1) Educar e capacitar os profissionais envolvidos no processo de usucapião extrajudicial sobre suas responsabilidades e os procedimentos necessários; (2) Facilitar a comunicação e colaboração entre as partes envolvidas, garantindo que todos os documentos e procedimentos necessários sejam conhecidos e acessíveis; (3) Promover uma maior uniformidade e previsibilidade nos processos de usucapião. Este relatório, portanto, não apenas detalha a problemática e as soluções implementadas, mas também serve como um recurso fundamental para a prática e a capacitação dos profissionais da área.

2 CONTEXTO DO PROBLEMA

A principal problemática que motivou o desenvolvimento deste guia técnico para a usucapião extrajudicial surgiu da identificação de uma série de limitações e dificuldades enfrentadas por profissionais envolvidos no processo, como engenheiros agrônomos, advogados, tabeliães e registradores de imóveis. Estas dificuldades impactam diretamente a eficácia e a eficiência do procedimento de usucapião extrajudicial, essencial para a regularização fundiária no Brasil.

Os obstáculos identificados são multifacetados e incluem:

1. Falta de conhecimento técnico dos engenheiros: Muitos engenheiros entregam mapas e memoriais descritivos incompletos, omitindo detalhes cruciais como azimutes e distâncias, essenciais para verificar a localização do imóvel e determinar se está em área pública, o que é um requisito legal para a validação da usucapião.
2. Despreparo dos advogados: Observou-se uma lacuna no conhecimento dos advogados quanto aos procedimentos e documentos necessários para a submissão de pedidos de usucapião extrajudicial, resultando em processos incompletos ou incorretos que são susceptíveis a rejeições e atrasos.
3. Resistência e falta de interesse dos tabeliães: Muitos tabeliães demonstram pouco interesse em conduzir atas notariais para usucapião, percebido como um processo trabalhoso e burocrático que exige diligências extensas, análise detalhada de documentos e coleta de depoimentos.
4. Insegurança e inconsistências por parte dos registradores: Alguns registradores de imóveis demonstram insegurança e falta de preparo para executar as etapas do procedimento extrajudicial, exigindo documentos além dos estipulados pelo Provimento 65/2017 do CNJ, ora inserido no Provimento 149/2023 ou interpretando erroneamente as normas, o que prolonga desnecessariamente o encerramento dos processos.

Essas limitações têm efeitos significativos no setor jurídico e imobiliário, atrasando a regularização de imóveis e perpetuando a insegurança jurídica. Atrasos e incertezas desmotivam os cidadãos a buscar a regularização de suas propriedades e podem desencorajar investimentos em regiões com grande número de imóveis irregulares.

Salienta-se que esta problemática é de alta relevância, pois afeta diretamente a capacidade de indivíduos em regularizar a situação de seus imóveis, um direito fundamental que impacta não apenas a segurança jurídica individual, mas também o desenvolvimento econômico e social das comunidades. A eficiência deste processo é

essencial para a redução de litígios imobiliários e para a promoção de uma gestão urbana e rural mais ordenada e justa.

Diante dessas constatações, tornou-se evidente a necessidade de desenvolver um produto técnico que pudesse abordar e mitigar essas dificuldades. O guia de usucapião extrajudicial visa equipar todos os profissionais envolvidos com conhecimento detalhado sobre os procedimentos corretos, a documentação necessária e as melhores práticas para facilitar o processo. Isso inclui esclarecimentos sobre a elaboração de mapas e memoriais descritivos, orientações legais para advogados, procedimentos padrão para tabeliães e uma lista de verificações para os registradores de imóveis.

Este guia tem como objetivo proporcionar maior clareza, eficiência e segurança jurídica para o processo de usucapião extrajudicial, garantindo que os direitos fundamentais à propriedade sejam acessíveis a todos os cidadãos que buscam a regularização de seus imóveis. Com este guia, pretende-se alcançar uma padronização nas práticas, reduzir o índice de erros e impugnações, e promover uma cultura de cooperação e competência entre os profissionais envolvidos no processo de usucapião. Portanto, este produto técnico visa:

- a) Aperfeiçoar e orientar os profissionais envolvidos sobre suas responsabilidades específicas e sobre como executar corretamente cada passo do processo.
- b) Facilitar a comunicação e a colaboração entre as partes envolvidas, garantindo que todos os documentos e procedimentos necessários sejam conhecidos e acessíveis.
- c) Promover uma maior uniformidade e previsibilidade nos processos de usucapião, reduzindo as chances de erros e impugnações que podem atrasar ou impedir a regularização de propriedades.

O guia serve como uma ferramenta essencial para aumentar a eficácia do instituto de usucapião extrajudicial, assegurando que ele cumpra seu objetivo de proporcionar uma via mais rápida e menos onerosa para a regularização imobiliária, beneficiando profissionais do direito, registradores de imóveis, e, crucialmente, os cidadãos que pleiteiam a regularização de suas propriedades.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

A compreensão da usucapião extrajudicial, como um processo de aquisição de propriedade, é crucial para entender o funcionamento e a implementação efetiva da regularização fundiária no Brasil. Este conceito, com raízes profundas na história jurídica, evoluiu significativamente, refletindo as mudanças socioculturais e legislativas ao longo dos séculos. A usucapião, originária das Leis das XII Tábuas na Roma Antiga, foi concebida como um meio de aquisição de propriedade através da posse prolongada e incontestada. Essa antiga prática legal encontrou espaço na legislação moderna, adaptando-se às necessidades contemporâneas de administração de justiça e eficiência processual.

Com a promulgação da Constituição de 1988, a função social da propriedade foi enfatizada, e o processo de usucapião foi revisado para refletir esses valores. A modificação mais notável veio com o Código de Processo Civil de 2015, que introduziu a possibilidade de reconhecimento de usucapião por via administrativa, facilitando o processo ao permitir que ele ocorresse fora do ambiente judicial. Este desenvolvimento é um testemunho das tentativas de desburocratização e aceleração do processo de regularização de propriedades, fundamentais para a segurança jurídica e o desenvolvimento urbano e rural.

Na literatura jurídica, a usucapião é frequentemente discutida em termos de suas diversas modalidades—extraordinária, ordinária, especial urbana, especial rural, entre outras—cada uma definida por critérios específicos que refletem a intenção do legislador de adaptar o direito de propriedade às diversas realidades sociais e econômicas. Por exemplo, a usucapião extraordinária, que dispensa a necessidade de título e boa-fé, e a usucapião especial urbana, que visa proteger os moradores urbanos de baixa renda, são duas faces da mesma moeda legal: ambas buscam equilibrar os direitos individuais com a necessidade pública de ordenamento territorial e justiça social.

Este estudo se insere nesse contexto como uma contribuição significativa para a compreensão e prática da usucapião extrajudicial. Através da análise das dificuldades enfrentadas por profissionais durante o processo—desde a coleta e a apresentação de documentos até a aplicação de normas específicas—, este relatório técnico busca preencher as lacunas existentes tanto na literatura quanto na prática. As contribuições de acadêmicos como Gonçalves (2020) e Diniz (2010), que exploram a teoria e a aplicação da usucapião em diferentes contextos, fornecem a base teórica para a elaboração de diretrizes claras e procedimentos eficientes que são detalhados neste relatório.

4 MÉTODO DA PRODUÇÃO TÉCNICA

O trabalho técnico empregou uma abordagem exploratória e analítica, combinando técnicas de revisão bibliográfica, análise de casos e estudos de campo. A escolha dessa metodologia mista permitiu uma investigação abrangente sobre a desjudicialização e a aquisição de propriedade por usucapião extrajudicial, facilitando uma compreensão aprofundada tanto do contexto teórico quanto das práticas correntes.

As principais fontes de dados incluíram:

- Revisão Bibliográfica: Livros, artigos científicos, legislação e jurisprudência atualizada.
- Estudos de Campo: Entrevistas com profissionais nos Ofícios de Registro de Imóveis, aplicação de questionários e observações diretas.

Os participantes dos estudos de campo foram selecionados por amostra de conveniência. Os Ofícios de Registro de Imóveis foram escolhidos com base em sua disponibilidade e representatividade em termos de processos de usucapião extrajudicial.

Os dados foram coletados por meio de:

- Entrevistas e Questionários: Estruturados para capturar informações detalhadas sobre procedimentos, desafios e práticas eficazes.
- Observação Direta: Visitação aos locais para entender os processos operacionais e interações no contexto real.

A análise de dados foi realizada através de:

- Análise de Conteúdo: Categorização e identificação de padrões e temas recorrentes.
- Triangulação: Comparação e contraste de dados de diferentes fontes para validação cruzada.

Foram utilizadas ferramentas analíticas como NVivo para a análise de conteúdo qualitativo e SPSS para o tratamento de dados quantitativos, visando garantir a precisão e a robustez dos resultados.

4.1 Tipo de intervenção e mecanismos adotados

A intervenção realizada foi o desenvolvimento de um "Guia Prático sobre Usucapião Extrajudicial: Estratégias e Ferramentas para Advogados, Engenheiros agrônomos, agrimensores, Tabeliães e Registradores ". O guia se destinou a simplificar e orientar os processos de usucapião, facilitando a desjudicialização e a aquisição da propriedade.

O estudo adotou uma abordagem focada na intervenção legal e administrativa, especialmente no procedimento de usucapião extrajudicial. Esta modalidade, entendida

como uma estratégia de desjudicialização, visa aumentar a eficiência e agilidade no reconhecimento de propriedades. O principal objetivo da pesquisa foi avaliar a eficácia deste processo, destacando tanto os benefícios quanto os desafios enfrentados na aquisição de propriedade por meio dessa modalidade.

As estratégias metodológicas incluíram a análise detalhada das práticas correntes em diversos escritórios de registro de imóveis, complementada pela elaboração e implementação de um guia prático destinado a advogados. Este guia foi desenhado para aprimorar tanto a compreensão quanto a execução do procedimento de usucapião extrajudicial. A escolha dessas estratégias baseou-se no potencial de contribuir significativamente para a redução dos congestionamentos judiciais e para o aumento da segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Para implementar essas estratégias, houve uma colaboração estreita com profissionais jurídicos e registradores de imóveis, com ajustes sendo feitos com base no feedback recebido. Esse processo colaborativo ajudou a refinar a abordagem e maximizar sua relevância prática. A fundamentação teórica do estudo apoiou-se em teorias de acesso à justiça e eficiência processual, enfatizando como a desjudicialização pode beneficiar tanto o sistema jurídico quanto os cidadãos.

A pesquisa também se baseou em evidências de estudos anteriores que demonstraram a eficácia de intervenções semelhantes em outras jurisdições, sugerindo que melhorias na rapidez e na redução de custos são possíveis. Profissionais dos escritórios de registro, advogados e outras partes interessadas foram ativamente envolvidos, fornecendo suas percepções e experiências sobre o processo. O feedback destes participantes foi crucial para ajustar o guia prático e as recomendações finais, garantindo sua aplicabilidade e aceitação no meio prático.

Como produto final, o estudo produziu um guia prático detalhado, abordando todos os aspectos legais e documentais necessários para a usucapião extrajudicial. O guia oferece um passo-a-passo sobre a preparação e submissão de pedidos, além de estratégias para enfrentar desafios comuns e evitar erros que podem resultar em rejeições dos mesmos. Inclui uma listagem completa dos documentos necessários, variando de acordo com o tipo de usucapião, e descreve cada etapa do processo em detalhe, desde a coleta de documentos até a submissão final ao registro de imóveis. Este guia é projetado para ser uma referência rápida para advogados, servindo tanto para a formação de novos profissionais quanto para a consulta por praticantes experientes da área.

5 O RESULTADO TÉCNICO DA INTERVENÇÃO: GUIA PRÁTICO SOBRE PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ESTRATÉGIAS E RECOMENDAÇÕES PARA ADVOGADOS, ENGENHEIROS AGRÔNOMOS, AGRIMENSORES, TABELIÃES E REGISTRADORES DE IMÓVEIS.

Este Guia Prático sobre o procedimento de Usucapião Extrajudicial é o fruto de um estudo aprofundado sobre a desjudicialização do processo de aquisição de propriedade de modo originário, desenhado para ser uma ferramenta essencial para profissionais de diversas áreas: advogados, engenheiros, tabeliães de notas e registradores de imóveis. O guia fornece um roteiro detalhado dos procedimentos legais e técnicos, uma listagem completa dos documentos necessários e descreve as etapas cruciais para a submissão eficaz de pedidos de usucapião.

Neste contexto, o guia visa aumentar a eficiência e diminuir a sobrecarga nos tribunais, simplificando a complexidade dos processos legais e administrativos. Ele inclui exemplos de casos comuns e soluções práticas para desafios frequentemente encontrados, além de orientações sobre como evitar erros que podem levar à rejeição dos pedidos.

A criação deste guia foi baseada em uma análise meticulosa das práticas atuais nos escritórios de registro de imóveis e tabelionatos, e inclui contribuições de engenheiros que detalham a elaboração de mapas e memoriais descritivos necessários para os processos. A escolha de abordar múltiplos públicos visa proporcionar uma compreensão integrada e facilitar a colaboração entre as diferentes profissões envolvidas no processo de usucapião extrajudicial.

Portanto, este Guia Prático sobre Usucapião Extrajudicial não apenas representa um avanço significativo para a regularização de propriedades no Brasil, mas também serve como um manual essencial que promove a colaboração entre os diversos profissionais envolvidos, contribuindo para um processo mais acessível, menos burocrático e alinhado às necessidades contemporâneas de eficiência no tratamento jurídico e técnico das propriedades.

5.1 Guia Prático para Advogados no Procedimento de Usucapião Extrajudicial

Este guia prático foi desenvolvido especificamente para advogados que trabalham com processos de usucapião extrajudicial. Ele fornece um roteiro detalhado dos procedimentos legais, listagem completa dos documentos necessários e uma descrição das etapas essenciais para a submissão eficaz de um pedido de usucapião. Além disso, o guia inclui exemplos de casos comuns, com soluções para problemas frequentemente

encontrados, orientando os advogados sobre como evitar erros que podem levar à rejeição dos pedidos.

Para um pedido de usucapião extrajudicial, é crucial que os advogados estejam bem informados sobre os documentos específicos requeridos, que podem variar ligeiramente dependendo do tipo de usucapião (urbana, rural, por abandono de lar, etc.). Aqui está uma lista dos documentos geralmente exigidos:

- Ata Notarial: Este é o documento mais crítico do processo, elaborado por um tabelião, confirmando a posse contínua e pacífica do imóvel pelo tempo requerido pela lei.
- Justo Título (quando aplicável) ou qualquer outro documento que comprove a origem, continuidade, natureza e tempo da posse.
- Planta e Memorial Descritivo do Imóvel: Documentos técnicos que descrevem as características físicas e as dimensões precisas do imóvel.
- Certidões Negativas: Relativas aos aspectos fiscais e legais do imóvel e dos possuidores anteriores, como certidões de ações reais pendentes, protestos, execuções, e outros encargos que possam impactar a propriedade.
- Documentos Pessoais do Requerente: Identificação, CPF, comprovante de estado civil, entre outros necessários para qualificar o usucapiente.
- Certidão de Ônus Reais: Para verificar a existência de qualquer gravame que afete o imóvel.
- Comprovantes de Endereço: Utilizados para corroborar a posse, como contas de utilidade pública.

Orientações sobre como obter cada documento:

- Ata Notarial: Deve ser solicitada e elaborada no Cartório de Notas da localidade onde o imóvel está situado. O advogado deve instruir o cliente a fornecer detalhes completos e precisos sobre a história da posse do imóvel ao tabelião.
- Planta e Memorial Descritivo: Geralmente realizados por um engenheiro ou arquiteto cadastrado, que deve visitar o imóvel para as medições e descrições técnicas necessárias.
- Certidões Negativas e de Ônus Reais: Podem ser obtidas nos respectivos cartórios de registro de imóveis, além de outros órgãos como tribunais e secretarias de fazenda.

Etapas do Processo de Usucapião Extrajudicial:

1. Preparação Inicial e Consultas Necessárias:
 - a. Consulta Prévia: Verificar junto ao cartório de registro de imóveis quais os documentos específicos necessários para a região e tipo de usucapião.
 - b. Recolhimento de Documentos: Organizar todos os documentos necessários, conforme a lista fornecida pelo cartório ao qual deseja realizar o procedimento de usucapião extrajudicial e este guia.
2. Representação do Cliente e Coleta de Provas:
 - c. Representação Legal: Assegurar que todos os documentos estejam corretamente assinados e que o cliente esteja adequadamente representado.
 - d. Coleta de Provas: Obter a ata notarial e garantir que todas as provas da posse sejam robustas e bem documentadas.
 - e. Trabalhar com o cliente para garantir que todas as provas de posse e uso do imóvel estejam bem documentadas e corroboradas por testemunhas, se necessário.
 - f. Coletar todos os documentos necessários e organizar adequadamente para apresentação.
3. Submissão dos Documentos ao Cartório de Registro de Imóveis:
 - g. Revisão Final dos Documentos: Antes de submeter, revisar todos os documentos para garantir sua precisão e completude.
 - h. Apresentar a documentação completa ao cartório de registro de imóveis.
 - i. Acompanhar o processo para responder a quaisquer questões que possam surgir durante a análise do cartório.

5.2 Guia para Elaboração de Mapas e Memoriais Descritivos na Usucapião Extrajudicial

Este guia tem como objetivo fornecer orientações técnicas detalhadas para engenheiros civis e agrimensores na elaboração de mapas e memoriais descritivos, assegurando a conformidade com as exigências legais da usucapião extrajudicial. Com exemplos práticos e claros, o manual visa eliminar erros comuns e garantir a precisão necessária para a validação legal dos documentos.

Todo mapa destinado à usucapião extrajudicial deve conter informações cruciais que permitem a correta identificação e verificação do imóvel. Estas informações incluem:

- **Localização do Imóvel:** Indicação precisa da localização, incluindo endereço, referências locais, e coordenadas geográficas.
- **Limites do Imóvel:** Descrição clara e precisa de todos os limites do imóvel.
- **Confrontações:** Identificação dos imóveis adjacentes e de seus proprietários, quando possível, ou indicação de áreas públicas, estradas, corpos d'água, e outras características relevantes que delimitam o imóvel.

Por sua vez, um memorial descritivo para usucapião extrajudicial deve ser minucioso e abrangente, contendo todos os detalhes necessários para uma completa compreensão do imóvel. Os componentes essenciais incluem:

1. **Identificação do Imóvel:** Nome do proprietário atual, localização completa, dados cadastrais se disponíveis, nº cadastral na prefeitura, identificar o lado ímpar e par se urbano, especificando quando tiver lotes, nº CCIR, ITR se rural.
2. **Descrição Detalhada dos Limites:** Cada limite do imóvel deve ser descrito sequencialmente, com referência aos pontos de início e término, assim como aos marcos utilizados.
3. **Características do Terreno:** Tipo de vegetação, topografia, e quaisquer características naturais relevantes.
4. **Benfeitorias Existentes:** Descrição de todas as construções, estruturas, ou melhorias feitas no terreno, incluindo suas dimensões e materiais de construção.
5. **Confrontações:** Identificação dos imóveis adjacentes e de seus proprietários, quando conhecidos, ou referências a áreas públicas ou caminhos.

A seguir, são delineados os componentes essenciais com um enfoque aprimorado para evitar omissões comuns:

1. **Identificação Completa do Imóvel:**
 - a. Nome e identificação do proprietário atual.
 - b. Localização exata, incluindo coordenadas geográficas detalhadas.
 - c. Dados cadastrais completos, se disponíveis.
2. **Descrição Detalhada dos Limites:**
 - d. Descrição sequencial e precisa de cada limite do imóvel.
 - e. Inclusão de azimutes e distâncias exatas entre cada ponto de demarcação.
 - f. Referência a todos os marcos físicos e artificiais utilizados como limites.
3. **Características do Terreno:**
 - g. Descrição do tipo de vegetação, topografia e outras características naturais relevantes.

4. Benfeitorias Existentes:

- h. Detalhamento completo de todas as construções, estruturas ou melhorias presentes no terreno.

5. Confrontações:

- i. Identificação precisa dos imóveis adjacentes e seus respectivos proprietários, se conhecidos.
- j. Descrição de áreas públicas, estradas, corpos d'água, e outras características limítrofes.

Atenção:

- I. Para Evitar Omissões, sugere-se descrever Limites e Confrontações com Precisão, tendo como direcionamento:

- Identificar o ponto inicial com coordenadas exatas e uma descrição clara do marco utilizado.
- Descrever cada segmento do limite com a direção indicada por azimutes a partir do norte verdadeiro.
- Incluir distâncias precisas entre os pontos, medidas horizontalmente.

- II. Sugere-se incluir Referências Claras:

- Citar todos os marcos físicos e suas características.
- Utilizar descrições que permitam a fácil localização e verificação dos pontos no terreno.
- Identificação de Áreas Públicas

- III. Sugere-se proceder à Verificação de Mapas e Registros Oficiais:

- Consultar mapas cadastrais e outros documentos oficiais para confirmar que o imóvel não invade áreas públicas.
- Incluir referências aos documentos ou declarações oficiais consultados que confirmem a localização e os limites.

Declaração no Memorial:

- Incorporar uma declaração explicitamente no memorial que ateste a não inclusão de áreas públicas nos limites do imóvel, baseada em evidências documentais.

Checklist para Verificação de Mapas e Memoriais Descritivos

O Objetivo do Checklist é proporcionar uma ferramenta prática para engenheiros e agrimensores verificarem se todos os aspectos técnicos e legais foram devidamente cumpridos nos documentos elaborados para usucapião extrajudicial.

a) Informações Gerais:

☐ O mapa e o memorial descritivo estão devidamente assinados por um profissional habilitado?

☐ As coordenadas do imóvel estão claramente indicadas e verificadas?

☐ verificar se há sobreposição de áreas com os imóveis confrontantes.

b) Detalhes Técnicos do Mapa:

☐ Todos os azimutes estão medidos e inseridos corretamente?

☐ As distâncias entre os pontos de limite são precisas e claramente marcadas?

☐ O mapa inclui referências a marcos permanentes e naturais?

c) Componentes do Memorial Descritivo:

☐ A descrição dos limites corresponde às informações do mapa?

☐ Existem referências claras a propriedades adjacentes e confrontações?

☐ O documento especifica a ausência de invasão em áreas públicas?

☐ Os confrontantes assinaram o mapa e memorial descritivo ou a carta de anuência?

d) Conformidade Legal:

☐ Os documentos atendem às especificações dos Provimentos 65/2017 e 149/2023 ?

☐ Existem evidências documentais de notificação dos confrontantes?

e) Revisão Final:

☐ Os documentos foram revisados para correção de possíveis erros tipográficos ou de medição?

☐ O profissional responsável confirmou a precisão de todas as informações incluídas?

Este manual e checklist foram desenhados para serem utilizados como referências padrão na preparação de documentações para usucapião extrajudicial, assegurando que o processo seja conduzido com a máxima precisão e conformidade legal, facilitando assim a regularização rápida e eficiente de imóveis.

5.3 Guia com Estratégias Efetivas para Tabeliães na Condução de Atas Notariais para Usucapião Extrajudicial

Este guia serve como uma ferramenta de consulta rápida para tabeliães e profissionais envolvidos no processo de usucapião extrajudicial, proporcionando uma visão clara dos passos necessários, documentação e critérios legais.

ETAPAS DO PROCESSO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1. Consulta Inicial

Objetivo: Verificar a viabilidade do processo de usucapião.

Ações:

- a. Análise preliminar do caso e coleta de informações básicas sobre o imóvel e a posse.
- b. Confirmar que o imóvel não é objeto de disputa judicial.
- c. Assegurar que o requerente possui posse pacífica por tempo suficiente conforme a modalidade de usucapião aplicável.

2. Coleta de Documentos

Objetivo: Reunir todos os documentos necessários para embasar o pedido, precisamente:

- a. Ata Notarial.
- b. Certidões negativas de ônus e ações.
- c. Prova de identidade e residência do requerente.
- d. Comprovantes de pagamento de impostos sobre o imóvel.
- e. Planta e memorial descritivo do imóvel.

Ações:

- d. Examinar todos os documentos coletados para verificar sua autenticidade e completude.
- e. Confirmar que todos os documentos necessários estão incluídos e são válidos.

3. Notificação de Confrontantes e Órgãos Públicos:

Objetivo: Notificar confrontantes e órgãos públicos competentes sobre a intenção de reconhecimento de usucapião, permitindo que apresentem oposição se necessário.

Ações

- f. Notificar os confrontantes e os órgãos públicos (municipais, estaduais, e federais) sobre o processo de usucapião.
- g. Estabelecer um prazo para que estes apresentem qualquer oposição ao pedido.
- h. Receber e avaliar eventuais oposições dentro do prazo estipulado.
- i. Decidir sobre a continuidade do processo com base nas oposições recebidas.

- j. Se não houver consentimento prévio, deve-se notificar os envolvidos, cujo silêncio em 15 dias será considerado como concordância (Lei Nº 13.465/17).
- k. Em caso de discordância, deve-se tentar a conciliação e, se não resolvida, encaminhar ao juízo competente.

4. Elaboração da Ata Notarial

Objetivo: Documentar a posse e a situação factual do imóvel.

Ações:

- l. Visita ao imóvel, entrevistas com testemunhas, coleta e análise de evidências documentais.
- m. Preparar a ata notarial detalhando todos os elementos da posse, documentos apresentados e qualquer outra informação relevantes

5. Submissão ao Registro de Imóveis

Objetivo: Formalizar o pedido de reconhecimento da usucapião.

Ações:

- n. Encaminhar a ata notarial ao cartório de registro de imóveis para a alteração da titularidade conforme a legislação vigente.

CRITÉRIOS LEGAIS PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- Presença de Posse: O requerente deve demonstrar posse direta, com exclusividade, por um período ininterrupto e sem oposição.
- Tempo de Posse: O tempo necessário varia conforme o tipo de usucapião:
- Urbano: 5 anos com melhorias no imóvel e cumprimento da função social.
- Rural: 5 anos de desenvolvimento da área conforme critérios específicos.
- Ordinário: 10 anos de posse, ou 15 anos independentemente de título e boa-fé.
- Função Social: O imóvel deve atender à sua função social, conforme definido em lei.

DOCUMENTAÇÃO DETALHADA

1. Ata Notarial:

- Deve incluir a descrição precisa do imóvel, a história da posse, evidências de posse, e depoimentos de testemunhas.

- Realizada no Tabelionato de Notas do município onde o imóvel está localizado.

2. Planta e Memorial Descritivo:

- Deve ser certificado por um profissional qualificado e incluir a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

3. Certidões Negativas:

- De ônus reais, ações judiciais ou pendências que possam afetar a propriedade.
- Certidões de quitação de tributos relacionados ao imóvel.

ESTRATÉGIAS PARA OTIMIZAR E GERENCIAR OS PROCESSOS NO TABELIONATO

A usucapião extrajudicial, introduzida para agilizar a regularização de propriedades, impõe aos tabeliães responsabilidades significativas que muitos percebem como onerosas e trabalhosas. A natureza detalhada do processo, que requer diligências extensas, análise minuciosa de documentos e coleta de depoimentos, pode parecer desmotivadora. Esta parte do guia visa oferecer estratégias práticas e eficientes para superar essas resistências e aumentar o interesse e a eficácia dos tabeliães neste processo crucial.

As estratégias indicadas são:

1. Simplificação de Procedimentos

- a. Padronização de Documentação: Desenvolver e utilizar templates padronizados para a coleta de informações e documentação necessária, reduzindo a variabilidade e os erros na preparação dos documentos.
- b. Guia de Referência Rápida: Criar um manual conciso que detalhe os passos, documentos necessários e critérios legais para a usucapião, permitindo que o tabelião tenha acesso rápido e fácil às informações durante o processo.

2. Capacitação e Suporte

- c. Treinamento Específico: Implementar sessões de treinamento dedicadas a explicar a legislação vigente, técnicas de coleta de depoimentos e a importância do papel do tabelião no processo de usucapião. Tabeliães e equipe do cartório

devem passar por treinamentos regulares sobre a legislação atualizada e as melhores práticas no processo de usucapião extrajudicial.

3. Uso de Tecnologia

- d. Digitalização e Automatização: Adotar sistemas que automatizem partes do processo, como a verificação de documentos e a geração de atas notariais preliminares. A tecnologia pode reduzir significativamente o trabalho manual envolvido e aumentar a precisão dos documentos.
- e. Utilizar softwares de reconhecimento de texto e imagens para ajudar na verificação de documentos.
- f. Plataformas de Comunicação Eficazes: Utilizar plataformas de comunicação que facilitam a interação com clientes e outros profissionais envolvidos no processo de usucapião, como advogados e engenheiros, simplificando a coleta de informações e depoimentos.
- g. Manter um registro acessível ao público de todas as atas notariais e processos de usucapião realizados, respeitando a privacidade e a segurança dos dados.
- h. Encorajar o feedback dos usuários sobre o processo para identificar áreas de melhoria e implementar as mudanças necessárias.
- i. Adotar protocolos de segurança rigorosos para proteger a integridade e a confidencialidade dos documentos e informações coletadas.

Adotando estas estratégias, espera-se que os tabeliães se sintam mais equipados, motivados e valorizados em seu papel crucial no processo de usucapião extrajudicial. Estas ações têm como objetivo não apenas aumentar a eficiência e a eficácia dos processos, mas também melhorar a percepção e o envolvimento dos tabeliães, transformando a usucapião extrajudicial em uma prática mais acessível e menos onerosa.

Essas práticas são projetadas para otimizar a condução dos processos de usucapião extrajudicial, minimizar erros e resistências, e garantir a máxima eficácia e eficiência na regularização de propriedades por meio desse método. Na sequência são apresentados Templates Padronizados para Tabeliães na Condução de Atas Notariais para Usucapião Extrajudicial

1. Template de Ata Notarial para Usucapião Extrajudicial

Para facilitar a coleta de informações e documentação necessária no processo de usucapião extrajudicial e minimizar erros, os seguintes templates padronizados são

propostos. Esses modelos visam estruturar a apresentação de informações de maneira clara e uniforme, facilitando o trabalho dos tabeliães e garantindo a conformidade com os requisitos legais.

Cabeçalho:

1. Tabelionato: Nome e endereço do Tabelionato de Notas.
2. Data: Data da realização da ata.
3. Número da Ata: Número sequencial da ata no livro notarial.

Corpo do Documento:

4. Identificação do Requerente: Nome completo, CPF, RG, estado civil, profissão, endereço residencial e contato.
5. Descrição do Imóvel: Localização precisa do imóvel, descrição dos limites e confrontações, área total, registro anterior (se aplicável).
6. Histórico da Posse:
 - Data de início da posse pelo requerente e/ou antecessores.
 - Descrição detalhada do uso do imóvel ao longo do tempo.
 - Eventuais transações ou atos jurídicos envolvendo o imóvel.
7. Testemunhas: Nome, CPF, RG, e declarações de testemunhas que corroboram a posse.
8. Documentação Anexada: Lista de documentos anexos, como certidões, plantas, fotos do imóvel, e outros comprovativos.

Fecho:

9. Declaração do Tabelião: Confirmação de que todas as informações foram verificadas e são precisas conforme observação direta ou documentação fornecida.
10. Assinaturas: Assinatura do tabelião e do requerente.

2. Template para conferência de Documentação Complementar: Checklist de Documentação Necessária:

1. Certidão atualizada de registro de imóveis.
☐ Conforme ☐ Não conforme

2. Certidões negativas de ônus e ações do imóvel objeto do procedimento extrajudicial.

☐ Conforme ☐ Não conforme

3. Documentos pessoais do requerente (e antecessores, se aplicável)

☐ Conforme ☐ Não conforme

4. Provas de pagamento de impostos (IPTU/ITR) relativas ao imóvel

☐ Conforme ☐ Não conforme

5. Planta e memorial descritivo do imóvel, com ART do profissional responsável.

☐ Conforme ☐ Não conforme

6. Verificação da autenticidade dos documentos apresentados

☐ Conforme ☐ Não conforme

7. Confirmação de que todas as certidões estão atualizadas

☐ Conforme ☐ Não conforme

8. Assinaturas necessárias coletadas

☐ Conforme ☐ Não conforme

9. Documentação adicional conforme necessário (por exemplo, avaliação de imóvel)

☐ Conforme ☐ Não conforme

3. Template para Submissão ao Registro de Imóveis

Cabeçalho:

1. Nome e Endereço do Cartório de Registro de Imóveis:
2. Data de Submissão:

Corpo do Documento:

3. Informações do Requerente: Como no template de Ata Notarial.
4. Resumo da Documentação Submetida: Lista e breve descrição de cada documento submetido.
5. Pedido de Usucapião: Explicitação do pedido de reconhecimento de usucapião, baseado na documentação e na lei aplicável.

Fecho:

6. Declaração de Completa Submissão: Afirmativa de que todos os documentos necessários estão incluídos e corretos.

7. Assinaturas: Assinatura do advogado responsável e do requerente.

5.4 Guia de Boas Práticas para Registradores de Imóveis em Procedimentos de Usucapião Extrajudicial

Este guia tem como objetivo oferecer um passo a passo claro e detalhado para os registradores de imóveis, focando na finalização eficiente e uniforme no processo de usucapião extrajudicial. Aqui, delineamos as ações específicas, verificações necessárias, e as melhores práticas para garantir a conformidade legal e segurança jurídica ao alterar a titularidade de um imóvel por usucapião.

Etapas e Ações Detalhadas para Registradores

Etapas e Ações Detalhadas para Registradores

Etapas e Ações Detalhadas para Registradores

Etapas e Ações Detalhadas para Registradores

- Ação 1.1: Receber o requerimento de usucapião, que deve ser assinado por um advogado.

- Formalidades: esse requerimento deve ser assinado por um advogado, conforme artigo 319 do CPC e artigo 400 do Provimento CNJ.
- Conteúdo: Incluir qualificação completa dos envolvidos, descrição detalhada do imóvel, origem e natureza da posse, valor do imóvel, e especificação da modalidade de usucapião solicitada.

- Ação 1.2: Conferir se todos os documentos necessários estão presentes e se são autênticos, incluindo:

- Ata notarial que comprove a posse;
- Documentos pessoais dos requerentes;
- Provas da posse contínua e pacífica (contas de utilidade pública, fotos, etc.);
- Planta e memorial descritivo do imóvel (quando aplicável), devidamente

assinado por profissional habilitado e confrontantes;

- Certidões negativas de ônus e ações relativas ao imóvel.
- Originalidade dos Documentos: Documentos devem ser apresentados no original, conforme artigo 401, §1º do Provimento 149/2023 CNJ.
Documentos em cópia podem ser declarados autênticos pelo advogado, dispensando a autenticação formal (art. 401, §3º).

Etapas e Ações Detalhadas para Registradores

Etapas e Ações Detalhadas para Registradores

Etapas e Ações Detalhadas para Registradores

- Ação 2.1: Analisar o memorial descritivo para verificar a descrição do imóvel com precisão.

- Ação 2.2: Verificar se a ata notarial está devidamente formalizada, incluindo a qualificação completa dos envolvidos e a descrição adequada da posse.

- Ação 2.3: Assegurar que a posse cumpra os requisitos legais para usucapião, como continuidade, paz e período necessário conforme o tipo de usucapião requerido.

Esta etapa de Verificação da Documentação visa assegurar a autenticidade e completude de todos os documentos apresentados. Especial atenção às seguintes especificidades:

- **Procuração Ad Judicia**

Detalhes: Não é necessário reconhecimento de firma. Deve especificar poderes para tratar da usucapião do imóvel em questão.

- **Certidões do Registro de Imóveis**

Escopo: Apresentar certidões de inteiro teor, ônus, e ações, válidas por 30 dias após a prenotação no Registro de Imóveis.

- **Ata Notarial**

Importância: Fundamental para atestar o tempo e a natureza da posse. Deve incluir descrição detalhada do imóvel e declarações de testemunhas quando possível.

- **Justo Título e Outros Documentos Comprobatórios**

Justo Título: Necessário nas modalidades de usucapião que o exija, detalhando a origem e continuidade da posse.

- **Documentos Complementares:** IPTU, contas de consumo, fotografias do imóvel, declarações de confrontantes, CCIR, ITR para imóveis rurais.

- **Planta e Memorial Descritivo**

Requisitos: Assinados por profissional habilitado e pelo requerente, incluindo também todos os titulares de direitos reais e confrontantes, com firmas reconhecidas, bem como os confrontantes.

- **Certidões Judiciais**

Abrangência: Incluir certidões negativas cíveis e criminais dos distribuidores locais e federais, válidas por 30 dias.

Observações Importantes

- Espólio e Sucessão: Tratar casos de espólio conforme as normas legais, garantindo a presença de todos os herdeiros necessários ou documentação adequada de renúncia ou partilha.
- Ônus e Gravames: Avaliar a existência de qualquer ônus ou gravame e agir conforme as disposições legais e as anuências necessárias.
- Fraude e Legalidade: Vigiar para que o processo de usucapião não seja utilizado como meio de fraude ou burla legal.

Etapa 3: Notificação dos Interessados

- Ação 3.1: Emitir notificações para os titulares de direitos reais e confrontantes do imóvel, conforme consta no requerimento.
- Ação 3.2: Registrar e acompanhar as respostas recebidas dentro do prazo de 15 dias. O silêncio é considerado concordância, conforme a legislação atual.

Etapa 4: Tratamento de Impugnações

- Ação 4.1: Receber e processar qualquer impugnação apresentada dentro do prazo estipulado.
- Ação 4.2: Tentar uma conciliação entre as partes, se possível.
- Ação 4.3: Se a impugnação não for resolvida, encaminhar o caso para o juízo competente para decisão.

Etapa 5: Decisão Sobre o Pedido de Usucapião

- Ação 5.1: Avaliar todas as informações e documentos apresentados para decidir sobre a procedência do pedido de usucapião.
- Ação 5.2: Preparar um relatório detalhado fundamentando a decisão, baseando-se nas normas legais e nos documentos fornecidos.

Etapa 6: Registro da Usucapião

- Ação 6.1: Em caso de decisão favorável, proceder com o registro da usucapião na matrícula do imóvel.
- Ação 6.2: Atualizar o registro para refletir a mudança na titularidade, assegurando que todos os dados estejam corretos e atualizados.
- Ação 6.3: Emitir uma nova certidão de propriedade em nome do novo proprietário.

Etapa 7: Comunicação Final

- Ação 7.1: Notificar o requerente e todos os envolvidos sobre a conclusão do processo e as alterações realizadas no registro.
- Ação 7.2: Disponibilizar cópias da nova certidão de propriedade para o requerente e outras partes legítimas.

Boas Práticas Recomendadas

- Precisão na Documentação: Verifique meticulosamente todos os documentos e informações para evitar qualquer erro legal que possa afetar a titularidade futura do imóvel.
- Transparência: Mantenha todas as partes informadas sobre o status do processo, especialmente em casos de atrasos ou
- Eficiência na Comunicação: Utilize métodos de comunicação eficazes para notificar e receber respostas de todas as partes envolvidas.
- Capacitação Contínua: Atualize-se regularmente sobre mudanças na legislação e práticas relacionadas ao processo de usucapião extrajudicial.

Este guia visa facilitar o processo de usucapião extrajudicial para os registradores de imóveis, garantindo que cada etapa seja conduzida com a máxima eficiência e conformidade legal.

6 CONCLUSÃO

A presente pesquisa explorou a eficácia da implementação de um Guia Prático Multidisciplinar no procedimento de Usucapião Extrajudicial, destinado a advogados, engenheiros agrimensores, tabeliães de notas e registradores de imóveis. Este estudo abordou a desjudicialização do processo de reconhecimento de propriedades, enfocando a simplificação e agilização dos processos legais e administrativos envolvidos. O presente trabalho indicou um aumento significativo na adoção da usucapião extrajudicial, refletindo sua eficácia na regularização fundiária, acesso a justiça e na desjudicialização.

Os resultados da intervenção indicam uma significativa melhoria na compreensão e execução dos processos de usucapião extrajudicial entre todos os profissionais envolvidos, bem como as partes. O guia provou ser uma ferramenta eficaz em orientar cada etapa do processo, desde a coleta de documentos até a submissão final ao registro de imóveis, enfatizando práticas que minimizam erros comuns e maximizam a eficiência operacional.

A eficácia da intervenção foi confirmada pelo feedback positivo dos usuários do guia, que relataram uma experiência mais fluida e menos burocrática nos processos de usucapião. Comparado às expectativas iniciais, o guia não apenas atendeu, mas em muitos casos, superou os objetivos propostos, refletindo um alinhamento sólido com o referencial teórico que enfatiza a eficiência processual e o acesso à justiça.

Os resultados têm implicações práticas significativas para o campo de Direito e Gestão de Conflitos, oferecendo **um modelo** replicável para a simplificação de procedimentos judiciais e administrativos. Além disso, o estudo contribui para a literatura existente ao demonstrar como ferramentas práticas podem efetivamente alterar práticas profissionais e otimizar procedimentos legais, com potencial de influenciar políticas públicas e práticas futuras em contextos similares.

Uma limitação do estudo foi sua concentração em um número limitado de escritórios de registro de imóveis, o que pode não capturar completamente a variabilidade das condições em diferentes regiões ou jurisdições. Além disso, a dependência de feedback auto-relatado dos usuários do guia pode introduzir um viés de desejabilidade social nas respostas. Portanto, para futuras pesquisas, sugere-se a expansão do estudo para incluir um espectro mais amplo de escritórios de registro de imóveis e tabelionatos em diferentes estados, para testar a aplicabilidade e eficácia do guia em uma variedade maior de contextos. Além disso, estudos futuros poderiam explorar o impacto de intervenções semelhantes em outras áreas do Direito.

Referências

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

BRASIL. **Código de Processo Civil**. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. Volume 5.

MATOS, Marcos de. **Comparativo entre usucapião judicial e extrajudicial: vantagens e desvantagens**. Trabalho de Conclusão de Curso (Direito) - Universidade do Sul de Santa Catarina, Araranguá, 2019.

OLIVEIRA, Samuel Dias de. **A usucapião extrajudicial e a desjudicialização no direito**. Monografia (Bacharelado em Direito) - Centro Universitário de Lavras, Lavras, Minas Gerais, 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro**. Novas Perspectivas de Atos Notariais. Porto Alegre – RS, 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Usucapião Extrajudicial e sua prática no Registro de Imóveis**. Anoreg/ES: 3º Simpósio de Direito Notarial e Registral do Espírito Santo. 2018. Vitória. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2018/08/27/espírito-santo-realiza-3o-simposio-de-direitonotarial-eregistrat>. Acesso em: 02 de janeiro 2022.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume único. 9 ed. São Paulo: Método, 2019.

Projeto de Lei e/ou Provimento (CNJ) de Conciliação no Procedimento de Execução Extrajudicial de Alienação Fiduciária em Garantia Imobiliária

PRODUTO TÉCNICO 12

PROJETO DE LEI E/OU PROVIMENTO (CNJ) DE CONCILIAÇÃO NO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA IMOBILIÁRIA

Priscila Alves Patah¹
Júlio César Franceschet²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Projeto de lei destinado ao Poder Legislativo e/ou Provimento tendo por objeto a execução extrajudicial de alienação fiduciária. Ele fornece subsídios para implementação de conciliação e soluções para desafios comuns, caracterizando-se como um material didático voltado para a aprovação legislativa de alteração da Lei nº 9.514/97 ou uniformização de interpretação pelo CNJ.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: *desenvolver um projeto de lei para a alienação fiduciária, focado na gestão de conflitos e na implementação de normatização ou legislação atinente a procedimentos legais e administrativos para a aplicação da conciliação no procedimento extrajudicial de alienação fiduciária.*

Metodologia/Abordagem: *levantamento de estudo doutrinário e jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça e administrativo paulista acerca do tema; e a análise dos dados estatísticos de janeiro de 2012 a setembro de 2021 de transações relacionadas à alienação fiduciária dos Registros de Imóveis paulistas, através do Portal Estatístico Registral do Registro de Imóveis do Brasil.*

Originalidade/Relevância: *Este projeto de lei se destaca por integrar a gestão de conflitos ao processo de alienação fiduciária, oferecendo uma abordagem inovadora que vai além dos aspectos técnicos e jurídicos, contemplando também a participação legislativa. Sua relevância está na capacidade de sugerir a conciliação como meio de superação de obstáculos à quitação da dívida na alienação fiduciária.*

Principais Resultados: *criação de uma sugestão normativa detalhada sobre alienação fiduciária em garantia no Registro de Imóveis, modelo de notificações, proposta de alteração da Lei nº 9.514/97 e provimento do CNJ.*

Contribuições Teóricas/Metodológicas: *teoricamente, ao associar a gestão de conflitos com a alienação fiduciária, uma área tradicionalmente focada em aspectos legais. Metodologicamente, oferece um modelo de projeto de lei que pode ser replicado e adaptado a diferentes contextos, servindo como referência para futuras normativas e legislações correlatas em procedimentos extrajudiciais de uma forma geral.*

Contribuições Sociais/Para a Gestão: *Socialmente, promover a inclusão e a preservação do direito à moradia, com a renegociação de dívida entre credor e*

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, Registradora de Imóveis no Estado de São Paulo, e-mail: priscilapatah@hotmail.com.

² Professor do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, e-mail: jcfranceschet@uniara.edu.br.

devedor, decorrente da conciliação. Para a gestão, ele oferece um roteiro claro e prático que ajuda a reduzir burocracias e implementar a justiça social.

Palavras-chave: *Consolidação. Alienação fiduciária. Registro de imóveis. Procedimento extrajudicial. Conciliação.*

Araraquara, novembro de 2024.

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO:

Finalidade do Trabalho: *desenvolver um projeto de lei prático e aplicável para o procedimento extrajudicial de execução em alienação fiduciária, focado na gestão de conflitos. A intenção é capacitar usuários em geral, credores, registradores de imóveis e prepostos das serventias imobiliárias a conduzir o procedimento extrajudicial de alienação fiduciária de forma eficiente, garantindo segurança jurídica.*

Nível e Tipo de Impacto: *a alteração legislativa passa a ser utilizada como material de referência por registradores e prepostos de serventias imobiliárias, impactando diretamente no procedimento extrajudicial de execução em alienação fiduciária.*

Demanda: *atende à necessidade crescente tornar mais eficaz a execução em alienação fiduciária de imóveis, atendendo aos interesses do credor, do devedor e de terceiros interessados.*

Área Impactada pela Produção: *direito civil, direito imobiliário, serventias extrajudiciais.*

Replicabilidade: *altamente replicável, podendo ser adaptado para diferentes contextos, proporcionando um modelo prático de execução extrajudicial em casos de alienação fiduciária de imóveis.*

Abrangência Territorial: *abrangência nacional.*

Complexidade: *alta, enfrentou desafios técnicos e metodológicos, especialmente na integração de práticas de gestão de conflitos com os processos legais de execução em alienação fiduciária de imóveis.*

Nível de Inovação: *altamente inovador ao combinar a gestão de conflitos com a execução extrajudicial em alienação fiduciária de imóveis, criando um material abrangente, capaz de permitir a correta gestão desses conflitos.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *registrados, advogados, credores e devedores em contratos de alienação fiduciária de imóveis.*

Fomento: *Apoio institucional da UNLARA.*

Registro de Propriedade Intelectual: *Não há registro de propriedade intelectual.*

Estágio da Tecnologia: *o projeto normativo e seus desdobramentos estão em fase de encaminhamento aos órgãos competentes.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *O conhecimento gerado pelo projeto está sendo transferido para serventias extrajudiciais, por meio de capacitações, manuais e workshops, facilitando sua adoção prática.*

1. INTRODUÇÃO

O estudo se justifica no atual contexto brasileiro, com maior possibilidade de ação preventiva de registradores e notários. Assim, a análise e discussão do acesso à Justiça exclusivamente pelo Poder Judiciário são consideradas ultrapassadas. Cada vez mais assimilado a inúmeros processos, o combate jurídico na esfera jurisdicional pode ser evitado ou minimizado com o auxílio de outros entes. Nesse contexto, o titular de um cartório extrajudicial pode contribuir, orientando os interessados em rever ou rediscutir cláusulas e temas em momento anterior ao conflito. Como profissionais do direito imparciais, registradores e notários podem auxiliar na resolução de conflitos através do diálogo.

Observa-se que inexistência de demandas judiciais decorrentes da desjudicialização possibilitada pela legislação não significa o estabelecimento de uma justiça. Há injustiça quando o devedor não tem a possibilidade de dialogar com o credor e tentar chegar a um consenso. A pesquisa parte da premissa de que a justiça não se exaure no Judiciário, podendo ser realizada em outros entes, tais como as serventias extrajudiciais, especificamente, no Registro de Imóveis, no caso do procedimento de execução de alienação fiduciária. A justiça efetivamente entregue aos partícipes da sociedade diminui as demandas jurisdicionais, satisfazendo aos anseios das pessoas. É o que pretende propor a presente pesquisa.

Na lida diária, percebe-se que, em certos casos, os cartórios extrajudiciais servem de local à busca de informações altamente especializadas, como é a área notarial e de registros. A evolução das novas formas de acesso à Justiça garante uma análise rápida e eficaz dos problemas legais com a prevenção para resolver questões conflitantes.

Nesse aspecto, a função preventiva exercida pelos registradores de imóveis contribui para minimizar eventuais futuros conflitos. Essa tendência tem mostrado resultados positivos e deve ser preservada e estimulada, como forma de garantir uma ordem jurídica justa, aliada à celeridade, permitindo maior segurança jurídica às partes interessadas.

De forma mais específica, procura-se estudar a alienação fiduciária de bem imóvel, introduzida pela Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997). Busca-se, em linhas gerais, analisar a legislação atinente a garantias imobiliárias, especificamente sobre a relevância da garantia ofertada através da alienação fiduciária, em que há o desdobramento da propriedade entre credor e devedor.

Ainda, não havendo o pagamento da dívida, o procedimento extrajudicial tem seguimento, visando ao efetivo pagamento, a partir da notificação extrajudicial conduzida pelo Registrador de Imóveis. Contudo, após a notificação, persistindo o não pagamento, procede-se à consolidação da propriedade em nome do credor, que deverá ofertar a venda do imóvel em leilões extrajudiciais.

O procedimento é eficaz e célere, se comparado à execução judicial. Entretanto, percebe-se que, muitas vezes, o pagamento da dívida seria a melhor opção tanto ao devedor - que poderia permanecer com o imóvel, configurando, majoritariamente, o direito de moradia constitucionalmente previsto - quanto ao credor, que ao ter a propriedade consolidada, tem que arcar com os custos de uma nova venda, dos leilões extrajudiciais, dos impostos respectivos etc.

Assim, propõe-se uma tentativa de conciliação, cujo facilitador será o Registrador de Imóveis competente, visando minimizar as situações de encerramento da alienação fiduciária com a perda da propriedade pelo devedor.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

No Brasil, a Lei Orçamentária nº 317, de 1843, regulamentada pelo Decreto nº 482/1846, tratou da hipoteca, que se tornou a principal garantia real naquele momento. Justifica-se, assim, o papel central do Registro de Imóveis, com a disposição sobre a inscrição das hipotecas legais e convencionais, do Decreto-lei nº 4.857/39 (artigo 178, III). Contudo, a recuperação do crédito demorada acabou por desestimular a circulação de capitais. O desestímulo decorria dos altos custos na tentativa de recomposição do capital emprestado, já que o processo de execução durava anos, tornando inócua a garantia, pelo dispêndio com a retomada e por sua depreciação. Ademais, a edição da Súmula nº 308, do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, seja ela antes ou após celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, fulminando ainda mais o interesse pelos credores na hipoteca (SANJUAN; BARBOSA, 2020).

Assim, com a dificultosa recuperação do crédito oriundo das dívidas garantidas por hipotecas, a alienação fiduciária de bens móveis, prevista na Lei nº 4.728/65 e no Decreto nº 911/66, foi aproveitada também para bens imóveis, culminando na Lei nº 9.514/97 (COLETI; LIMA, 2018).

Com a alienação fiduciária imobiliária, modificou-se o cenário de morosidade para recuperação de crédito, sendo considerada, atualmente, um instrumento de sucesso para financiamento de bens, com aumento do volume de crédito no mercado, visto que “antes da alienação fiduciária, ocorreram 35 mil financiamentos de habitações, no ano de 1997, ao passo que, em 2011, foram registrados mais de 1 milhão de financiamentos” (SARMENTO FILHO, 2018, p. 415). A Exposição de Motivos do Projeto de Lei 4.188/2021 (BRASIL, 2021) informa que a alienação fiduciária é, atualmente, utilizada em mais de 90% das operações de crédito imobiliário, ao passo que a hipoteca é utilizada em apenas 6% dessas operações.

A alienação fiduciária imobiliária se coaduna com a Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), que, em seus artigos 182 e 183, estabeleceu diretrizes de política e desenvolvimento urbano e atribuições do poder público municipal para a efetivação de políticas de desenvolvimento urbano, buscando incrementar as funções sociais na sociedade e garantir o bem-estar dos habitantes.

3 METODOLOGIA

A elaboração do projeto de lei para o procedimento extrajudicial de alienação fiduciária no Registro de Imóveis foi baseada em uma abordagem metodológica robusta e multidisciplinar, combinando técnicas de pesquisa documental

A primeira etapa da metodologia consistiu na realização de uma extensa pesquisa documental e revisão bibliográfica. Esta fase teve como objetivo compreender o panorama legal, histórico e teórico da alienação fiduciária no Brasil, com foco específico na Lei nº 9.514/1997. A revisão bibliográfica incluiu o estudo de livros, artigos científicos, legislações, regulamentos e relatórios técnicos que abordam a alienação fiduciária. Fontes primárias, como a Constituição Federal de 1988, o Código Civil, e a própria Lei nº 9.514/97, foram cuidadosamente analisadas para garantir a precisão das informações e a conformidade com a legislação vigente.

Autores-chave como Bryant Garth e Mauro Cappelletti, com sua obra “Acesso à Justiça” foram integrados ao estudo para enriquecer a compreensão sobre o acesso à justiça no procedimento de alienação fiduciária em garantia imobiliária. A revisão da literatura forneceu um embasamento teórico sólido, permitindo identificar os desafios enfrentados na prática da quitação da dívida dentro do procedimento extrajudicial e as melhores estratégias para superá-los.

Com base na revisão bibliográfica, foi realizada uma análise detalhada da Lei 9.514/1997. Como método de trabalho, podem ser alinhados os seguintes: a) levantamento de estudo doutrinário acerca do tema; b) levantamento da jurisprudência correlata do Superior Tribunal de Justiça; c) análise da jurisprudência administrativa do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; d) análise dos dados estatísticos de transações relacionadas à alienação fiduciária de imóveis em garantia dos Registros de Imóveis paulistas.

Trata-se de uma pesquisa exploratória de doutrina e jurisprudência, em que se utilizam fontes documentais, como legislação, provimentos e normas de serviço. A partir dessa abordagem, a pesquisa documental consistirá na análise da legislação brasileira para se verificar a necessidade de complementá-la ou apenas de reinterpretá-la. Além de qualitativa, seguindo a análise dos doutrinadores que buscaram aprofundar o estudo do tema, ou seja, revisão da literatura.

Também utilizar-se-á os métodos indutivo e dedutivo, para, a partir dos dados levantados nas serventias paulistas, chegar a um ponto comum para todos os procedimentos de execução extrajudicial decorrentes da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel e vice-versa. Ademais, a abordagem da pesquisa irá mensurar os dados estatísticos coletados dos procedimentos de execução da propriedade fiduciária. Analisar-se-ão os casos práticos oriundos dos levantamentos do acervo dos Registros de Imóveis do Estado de São Paulo, garantindo-se, contudo, o sigilo dos dados, em consonância à Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709/2018 (BRASIL, 2018).

Portanto, o objetivo específico da pesquisa é propor o aprimoramento do sistema legislativo de execução extrajudicial de alienação fiduciária, a fim de que haja um diálogo entre credor e devedor, a ser facilitado pelo Registrador de Imóveis competente, profissional do direito dotado de fé pública (artigo 3º da Lei nº 8.935/94) (BRASIL, 1994), para que possa haver uma tentativa de conciliação para renegociação do pagamento da dívida. Sem prejuízo do projeto de lei a ser sugerido, cujo trâmite pode ensejar maiores obstáculos, pretende-se verificar a possibilidade de proposta de enunciado e de provimento administrativo, a fim de cumprir esse propósito. Visa, portanto, prestigiar o instituto da justiça multiportas e favorecer a desjudicialização.

Trata-se de uma discussão teórica e empírica. Teórica, pois evidenciará o estudo da alienação fiduciária no país; empírica, pois buscará uma solução conciliatória, a partir de dados de alienações fiduciárias registradas no Registro de Imóveis em que o

devedor não quita suas prestações, culminando com o procedimento de execução extrajudicial da dívida.

Assim, o objetivo a ser perseguido com a pesquisa é o de buscar identificar a melhor forma de fomentar o diálogo entre devedor e credor, para que, ao final, seja a dívida quitada, satisfazendo, assim, a pretensão do credor e preservando o direito de moradia do devedor. Busca-se, portanto, uma solução para uma realidade que se depara o Registrador de Imóveis quando atua nos procedimentos de execução de alienação fiduciária em garantia.

O manual foi formatado para ser um recurso didático e de fácil consulta, com seções bem definidas que abordam desde a contextualização legal e teórica até a aplicação prática das ferramentas de alienação fiduciária.

4. RESULTADOS DA INTERVENÇÃO – PROJETO PARA CONCILIAÇÃO NO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A tentativa de conciliação, a partir da notificação extrajudicial já prevista na Lei nº 9.514/97, pode, hipoteticamente, ter resultados frutíferos, evitando-se a perda da propriedade pelo devedor, com a consolidação da propriedade em nome do credor.

Como resultados esperados, tem-se a comprovação da utilidade da conciliação como instrumento de prevenção de conflitos nas questões de dívida garantida por alienação fiduciária imobiliária. Conclui-se com uma proposta para aplicação da conciliação no procedimento de execução extrajudicial.

Objetivo da proposta:

O principal objetivo da proposta de alteração normativa é promover a conciliação extrajudicial nos casos de execução em alienação fiduciária de imóveis, possibilitando a melhor gestão do conflito, atendendo aos interesses do credor e do devedor, impedindo, ainda, a judicialização da disputa.

4.1. MODELO DE NOTIFICAÇÃO COM CONVITE À CONCILIAÇÃO

Local, data.

Ilustríssimo(a) Senhor(a)

NOME COMPLETO

Endereço para intimação:

Rua ..., nº ..., bairro....

Cidade-Estado.

PROTOCOLO DA INTIMAÇÃO Nº ...

Prezado(a) Senhor(a):

(Nome), **Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de ...**, com fundamento no artigo 26, §1º da Lei Federal 9.514/97, por meio da presente, **INTIMA Vossa Senhoria para pagamento das quantias adiante mencionadas no item ...**, considerando-se todas as condições, informações e advertência abaixo referidas.

I. Origem da dívida: Contrato de Alienação Fiduciária nº ..., registrado sob nºs ..., na matrícula nº ..., do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de

II. Dados relativos ao imóvel alienado fiduciariamente (imóvel oferecido em garantia): Rua ..., nº ..., na cidade de

III. Valor para pagamento: R\$... (quantia por extenso), observando-se que esse valor será atualizado até a data do efetivo pagamento, conforme demonstrado na planilha de débito anexa.

IV. Valores para pagamento:

IV.I: Demonstrativo do Débito: Prestação nº... – Data ... – Valor R\$..., Prestação nº... – Data ... – Valor R\$....

IV.II: Valores referentes as despesas de cobrança: R\$... (intimação) e R\$... (diligência)

V. Prazo para pagamento: O pagamento do valor referido nesta intimação (item III) deverá ser feito no ***prazo IMPRORROGÁVEL de 15 (quinze) DIAS, contados da data do recebimento da intimação.***

VI. Local, dias e horários para pagamento: O pagamento deverá ser realizado no cartório de registro de imóveis, na **Rua ..., em ...**, de segunda-feira à sexta-feira, das 9 às 16 horas.

Os valores a serem pagos correspondem às prestações vencidas e não pagas e às que se vencerem até a data de pagamento, juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis ao imóvel (se for o caso), e ainda despesas de cobrança.

Fica Vossa Senhoria **ADVERTIDO(A)**, ainda, de que **o não pagamento** das quantias acima referidas no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da intimação, **garante o direito de consolidação da propriedade plena do imóvel em favor do(a) credor(a) fiduciário(a) ...**, inscrito(a) no CNPJ sob nº ..., com sede em ..., nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9514/97.

Ressalta-se que o §7º, art. 26, Lei Federal 9514/97, estabelece: *“Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio”*.

VII. DA TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO

Atendendo ao pedido do(a) credor(a), informa que a presente dívida poderá ser objeto de audiência de tentativa de conciliação, de forma virtual ou presencial, ocasião em que poderá ser renegociada a forma de pagamento do valor atual da dívida. Para tanto, fica V. Senhoria convidada para a sessão de conciliação no dia..., às... horas. Havendo interesse na participação, solicita-se a confirmação por telefone..., no horário de atendimento desta serventia (9 às 16h de segunda à sexta-feira) ou por e-mail (...).

A sessão de conciliação terá duração de até 60 (sessenta minutos), podendo ser presencial, na sede do registro de imóveis, ou virtual, ocasião em que será fornecido o link de acesso. O valor da sessão de até 60 (sessenta minutos) será de R\$..., que corresponde à uma escritura pública sem valor declarado, conforme a tabela de emolumentos vigente e será paga metade pelo fiduciante e a outra metade pelo fiduciário ou conforme acordem os interessados, incluindo-se, nesse valor, uma via do termo de conciliação e de mediação para cada uma das partes.

Informa-se, por fim, que se tiver sido convencionada no referido contrato de alienação fiduciária **cláusula contratual de constituição recíproca de procuradores entre devedores/fiduciantes**, a intimação para constituição em mora, nas hipóteses do artigo 26, §3º, da Lei Federal nº 9.514/97, será entregue a qualquer dos devedores fiduciantes, que a receberá, também, em nome do(s) outro(s) devedor(es), conforme decidido pela E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado (Processo CG 2014/136042 – Parecer 296/2014-E). Em tal caso, assim, **será dispensada a intimação de todos os devedores/fiduciantes para eventual consolidação de propriedade em nome do credor.**

Oficial

4.2. SUGESTÃO DE MINUTA DE PROVIMENTO³

O CORREGEDOR NACIONAL DA JUSTIÇA, usando de suas atribuições constitucionais, legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal de 1988);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços extrajudiciais (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços extrajudiciais (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a obrigação dos serviços extrajudiciais de cumprir as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 37 e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a incumbência do Conselho Nacional de Justiça de consolidar uma política pública permanente de incentivo e aperfeiçoamento dos mecanismos consensuais de solução de litígios (Resolução CNJ n. 10125, de 29 de novembro de 2010);

CONSIDERANDO a necessidade de organização e uniformização de procedimentos consensuais de solução de conflitos, a serem realizados, de forma facultativa, pelos serviços extrajudiciais;

CONSIDERANDO as disposições do Código de Processo Civil, da Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015, e as sugestões e aquiescência da Comissão de Acesso à Justiça e Cidadania (CAJC), do Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

Art. 1º Dispor sobre medidas de incentivo à quitação ou renegociação de dívidas nos procedimentos de execução extrajudicial fruto de alienação fiduciária de bem imóvel em trâmite nos Registros de Imóveis do Brasil.

Art. 2º As medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas de procedimentos de execução extrajudicial em alienação fiduciária de bem imóvel nos registros de imóveis serão facultativas nos procedimentos de conciliação e deverão observar os requisitos previstos neste provimento.

³ Inspirado no Provimento 72/2018 do CNJ.

Art. 3º As corregedorias-gerais de justiça dos Estados e do Distrito Federal e dos Territórios manterão em seu *site* listagem pública dos registradores de imóveis autorizados a realizar as medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária e os procedimentos de conciliação e mediação, indicando os nomes dos conciliadores e mediadores, de livre escolha das partes.

1º O processo de autorização dos registros de imóveis deverá ser submetido ao Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos (NUPEMEC) dos tribunais e às corregedorias-gerais de justiça dos Estados e do Distrito Federal e dos Territórios.

2º O processo de autorização mencionado no parágrafo anterior deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – plano de trabalho, indicando a estrutura existente para a prestação de serviço de conciliação e mediação;

II – proposta de fluxograma do procedimento para a quitação ou a renegociação de dívidas de alienação fiduciária em garantia;

III – cópia dos certificados de capacitação dos conciliadores e mediadores, nos termos da Resolução CNJ n. 125/2010.

Art. 4º As medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas nos registros de imóveis oriundas de alienação fiduciária imobiliária serão consideradas fase antecedente à possível instauração de procedimento de conciliação ou de mediação.

Parágrafo único. As mencionadas medidas serão adotadas pelos delegatários ou por seus escreventes autorizados, e as sessões de conciliação e de mediação deverão observar as regras dispostas no Provimento CN-CNJ n. 67, de 26 de março de 2018.

Art. 5º O procedimento de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária terá início mediante requerimento do credor ou do devedor, pessoalmente no registro de imóveis competente; por meio eletrônico; ou por intermédio da central eletrônica dos registradores de imóveis.

Parágrafo único. O procedimento não poderá ser adotado se já houver consolidação da propriedade.

Art. 6º São requisitos mínimos para requerer medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária e procedimentos de conciliação e de mediação:

I – qualificação do requerente, em especial, o nome ou denominação social, endereço, telefone e *e-mail* de contato, número da carteira de identidade e do cadastro de pessoas físicas (CPF) ou do cadastro nacional de pessoa jurídica (CNPJ) na Secretaria da Receita Federal, conforme o caso;

II – dados suficientes da outra parte para que seja possível sua identificação e convite;

III – a indicação de meio idôneo de notificação da outra parte;

IV – a proposta de renegociação;

V – outras informações relevantes, a critério do requerente.

Art. 7º Após o recebimento e protocolo do requerimento, se, em exame formal, for considerado não preenchido algum dos requisitos previstos no artigo anterior, o requerente será notificado, preferencialmente por meio eletrônico, para sanar o vício no prazo de 10 (dez) dias.

1º Se persistir o não cumprimento de qualquer dos requisitos, o pedido será rejeitado.

2º A inércia do requerente acarretará o arquivamento do pedido por ausência de interesse.

Art. 8º A qualquer tempo, o devedor poderá formular proposta de pagamento ao credor, caso em que será expedido aviso ao credor acerca das condições da proposta, arcando o interessado com a eventual despesa respectiva.

Art. 9º O credor ou o devedor poderão requerer a designação de sessão de conciliação ou de mediação, aplicando-se as disposições previstas no Provimento CN-CNJ n. 67/2018.

Art. 10. Enquanto não editadas, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, normas específicas relativas aos emolumentos, observadas as diretrizes previstas pela Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000, aplicar-se-á às medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária a tabela referente ao menor valor de uma certidão individual de protesto; às conciliações e às mediações extrajudiciais, a tabela referente ao menor valor cobrado na lavratura de escritura pública sem valor econômico, incidindo as disposições previstas na Seção VII do Provimento CN-CNJ n. 67/2018.

§ 1º O pagamento dos emolumentos pelas medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas e pelas conciliações e mediações extrajudiciais não dispensará o pagamento de emolumentos devidos pelo procedimento de execução extrajudicial ao registrador de imóveis.

§ 2º Será vedado aos registradores de imóveis receber das partes qualquer vantagem referente às medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas e às sessões de conciliação e de mediação, exceto os valores previstos no art. 8º, II, deste provimento, os emolumentos previstos no *caput* deste artigo e as despesas de notificação.

Art. 11. Será vedado aos registradores de imóveis estabelecer, em documentos por eles expedidos, cláusula compromissória de conciliação ou de mediação extrajudicial.

Art. 12. Aplica-se o disposto no art. 132, caput e § 1º, do Código Civil brasileiro à contagem dos prazos, bem como as disposições do Provimento CN-CNJ n. 67/2018.

Art. 13. Este provimento entra em vigor na data de sua publicação, permanecendo válidos os provimentos editados pelas corregedorias de justiça no que forem compatíveis.

MINISTRO

4.3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI Nº 9.514/97

A redação a ser incluída nos arts. 24 e 26, ambos da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) seria seguinte:

Art. 24. (...)

VIII – cláusula dispondo sobre a tentativa de conciliação, conduzida pelo registrador de imóveis competente, para renegociação da dívida em caso de inadimplemento, que poderá ocorrer por meios eletrônicos.

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, **e, não havendo conciliação**, constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

(...)

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, **nem houver conciliação**, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos).

Com essas alterações e propostas, a conciliação poderá ser praticada pelos Registradores de Imóveis quando houver procedimento de execução extrajudicial em curso, desde que antes da consolidação da propriedade em nome do credor, ou até antes de iniciado o procedimento executório, a fim de que a lei atue na composição dos conflitos urbanísticos, com respeito ao crivo da racionalidade, em vista do bem comum, para que, dessa forma, venha a ser considerada justa (AMADEI, 2006).

5 CONCLUSÃO

Inicialmente, como resultado esperado no desenvolvimento do projeto, que tinha como objetivo comprovar o uso da conciliação extrajudicial como método adequado de prevenção de eventual futuro conflito judicial e de gestão de conflito extrajudicial, estava encontrar uma saída para se evitar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, diante do não pagamento da dívida pelo devedor.

A questão que diariamente desponta nos Registros de Imóveis de todo o país, a exemplo dos dados estatísticos do Estado de São Paulo, levantados na presente pesquisa, surgiu como anseio de localizar um remédio que fosse eficaz ao adocimento

de tais contratos. Isso porque tanto o credor quanto o devedor não visam que o contrato - que nasceu para chegar ao resultado final, qual seja a quitação da dívida, com a aquisição da casa própria pelo fiduciante, em grande número de negócios jurídicos, e o recebimento do valor pelo credor - no meio do caminho, deixasse de satisfazer os anseios de ambos os contratantes.

Assim, ao analisar a Lei nº 9.514/97 e a Lei nº 13.140/2015 observou-se que poderia haver um “diálogo” de tais fontes a fim de encontrar um respaldo legal para a construção de uma solução jurídica. Dessa forma, sobreveio a idealização de uma proposta de alteração legislativa que permitiria que a conciliação fosse feita pelo Registrador de Imóveis nos procedimentos de execução de alienação fiduciária em garantia de imóvel, sendo este o produto da presente pesquisa. A alteração da lei seria o melhor caminho para uniformização e incentivo à conciliação. Essa era a ideia inicial da dissertação. No entanto, ao longo da pesquisa, notou-se ser possível sustentar esse caminho, porém sem alteração legislativa, já que o trâmite legislativo seria mais moroso. No entanto, também mais seguro, já que a produção legislativa tem rito rigoroso (arts. 59 e seguintes da Constituição Federal).

No decorrer da investigação, procurou-se distinguir a conciliação feita com as formalidades e curso de formação exigidos pelo CNJ da conciliação feita pelo Registrador de Imóveis no curso do procedimento de execução de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, sem as formalidades previstas para o conciliador judicial, porém com requisitos mínimos de uniformização e uso de técnicas adequadas, já que a proposta ora apresentada se refere à conciliação extrajudicial.

Ausente, contudo, qualquer regulamentação de funcionamento da conciliação extrajudicial, o que demanda uma normatização, ainda que na via administrativa, pelo CNJ, que abranja as situações nas quais o Registrador de Imóveis seja demandado a atuar como conciliador, como nas já previstas para usucapião extrajudicial (arts. 14 e 18 do Provimento nº 65/2017) e para a demarcação urbanística (art. 21 da Lei nº 13.465/2017).

Assim, ganha relevo a necessidade de suprimento dessa deficiência, dispondo-se sobre a formação do conciliador extrajudicial em procedimentos que

tramitam nas serventias extrajudiciais, especificamente nos Registros de Imóveis, a forma de cálculo e cobrança de emolumentos, os prazos etc. Essa disposição poderia ser empregada também na conciliação para o procedimento da execução extrajudicial das alienações fiduciárias, tal qual se propõe. A proposição não se confunde com a regulamentação do Provimento 67/2018 do CNJ, que trata de um serviço institucionalizado de mediação/conciliação por agentes privados para atender às demandas aleatórias e eventuais, porém com formação específica judicial.

A fim de complementar a proposta de prevenção de litígios judiciais e de gestão de conflitos extrajudiciais, apresenta-se uma sugestão de enunciado e de provimento que permita a conciliação extrajudicial antes de o procedimento de execução extrajudicial ter início ou no decorrer dele. Referida concepção busca fomentar a política pública de desjudicialização. A atuação do Registrador de Imóveis contribuiria para evitar muitos impasses que resultam em ações judiciais, por exemplo, a falta de consenso para parcelamento de dívida ou redução de juros. O convite seria efetuado a requerimento do credor ou do devedor, com a expedição de intimação pelo Registrador de Imóveis. Havendo procedimento executório em curso, o convite poderia ser incluído na própria intimação destinada ao devedor que já está prevista no art. 26 da Lei nº 9.514/97, conforme o item 1 do Apêndice.

Atentamente, deve-se prestigiar as formas eletrônicas de solução de litígios e de intimação. Assim, ganha relevo a intimação extrajudicial promovida pelo Registrador de Imóveis pelas vias eletrônicas e a própria sessão conciliatória, que poderá ser promovida de forma presencial ou virtual, especialmente considerando o cenário pós pandêmico, que acelerou o uso de ferramentas eletrônicas.

Assim, conclui-se que a regulamentação da tentativa de renegociação, conforme o Apêndice 2, ou do convite à tentativa de conciliação conduzida pelo Registrador de Imóveis, por provimento, conforme modelo ilustrativo do Apêndice 1, é possível, ainda que ausente expressa disposição na Lei nº 9.514/97. No entanto, a alteração legislativa seria recomendável, posto que ensejará maior segurança jurídica às transações imobiliárias.

Seja por provimento ou por alteração da lei de regência das alienações fiduciárias imobiliárias, a finalidade próxima é a desjudicialização, e a remota é atender ao direito à moradia e à preservação da propriedade, direitos estes constitucionais. Outrossim, ao credor, diminuirá custos com publicação de editais e com leiloeiro e impostos de transmissão na consolidação, também trará menos prejuízo às entidades financeiras que ficam com imóveis parados, arcando com gastos de IPTU etc.

Conclui-se que a tentativa de conciliação no procedimento de execução extrajudicial decorrente de alienação fiduciária de bem imóvel trará benefícios a credores e a devedores, e, por sua vez, ao mercado em geral, fomentando a economia, com maior giro do crédito. Dessa forma, a conciliação nos procedimentos de execução extrajudicial é medida que demonstra a boa-fé do fiduciário e do fiduciante, estabilizando as relações, e atende aos preceitos de justiça social, sendo forma salutar de gestão e prevenção de conflitos, corroborando para o sistema multiportas, cumprindo, dessa forma, o acesso à justiça.

REFERÊNCIAS

AFFONSO, Fabio Martins. AQUINO, Fabiano Gosi de. A consolidação da propriedade fiduciária e seus efeitos ao condomínio edilício. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 4 (jun. 2020). São Paulo: Ibradim, 2020.

ALBALADEJO, Manuel. **Compendio de derecho civil**. 10 ed. Barcelona: Jose Maria Bosch Editor, 1997.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. São Paulo: Almedina, 2022.

ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. *In: Revista de Direito Imobiliário*. n. 90. Ano 4. Jan-jun.2021.São Paulo: Thomson Reuters, 2021.

ALMEIDA, Tabosa de. Das inexatidões registrais e sua retificação. RDI 11/46, jan.-jun./1983. *In: Doutrinas essenciais do Direito Registral*. v. VI. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2. ed.ampl. Organizadores: Ricardo Dip e Sérgio Jacomino.

ALVIM NETTO, José Manoel Arruda. **Da jurisdição – Estado-de-direito e função jurisdicional**. Doutrinas essenciais de Processo Civil. Vol. 2. Out/2011. Revista de Direito Público. RDP 13/69- jul.-set./1970.

AMADEI, Vicente de Abreu. **Urbanismo realista**. Campinas: Millenium, 2006.

ARRUÑADA, Benito. **RIP Doing Business**. Trad.: Sérgio Jacomino. Irib, 2021. Disponível em: <<https://www.trib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/2021%2009%2020%20-%20RIP%20Doing%20Business.pdf>>. Acesso em 15 de setembro de 2022.

AUBRY, C. RAU, C. **Cours de droit civil français**. 4. ed. Tomo 2. Paris: Marchal et Billard, 1869.

BELMONTE, Luis Gustavo. Alienação fiduciária de bem imóvel na serventia extrajudicial. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). **Regularização fundiária – Lei 13.465/2017**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do Registro de Imóveis. In: GALHARDO, Flaviano et al. (coord.). **Direito registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**. Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

CABRAL, Antonio do Passo; CUNHA, Leonardo Carneiro da. Negociação direta ou resolução colaborativa de disputas (*Collaborative Law*). In: ZANETI JR., Hermes; CABRAL, Trícia Navarro Xavier (coord.). **Justiça multiportas**. Mediação, conciliação, arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos. 2. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

CAPPELLETTI, Mauro. Notas sobre conciliadores e conciliação. Trad. e revisado: Hermes Zanetti Jr. In: ZANETI JR., Hermes; CABRAL, Trícia Navarro Xavier (coord.). **Justiça multiportas**. Mediação, conciliação, arbitragem e oux.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988, reimpressão 2015.

CHAVES, Carlos Fernando Brasil. Alienação fiduciária de coisa imóvel. Uma análise de sua instrumentalização. *In: Direito Notarial e Registral: Homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo*. São Paulo: Quartier Latin, 2016.

CLÁPIS, Alexandre Laizo. Reflexões sobre a natureza jurídica da propriedade fiduciária imobiliária. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 6 (jul. 2021). São Paulo: Ibradim, 2021.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**, 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

COLETI, Yeda Mansor. LIMA, Caio Amado. Alienação fiduciária e seus novos contornos trazidos pela Lei 13.465/2017. *In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). Regularização fundiária – Lei 13.465/2017*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

CONSTITUCIONALIDADE do procedimento de execução extrajudicial. **Revista Debate Imobiliário**. IBRADIM: Edição nº 9, julho/2021, p. 27.

COSTA E SILVA, Paula. O acesso ao Sistema judicial e os meios alternativos de resolução de controvérsias. *In: ZANETI JR., Hermes; CABRAL, Trícia Navarro Xavier (coord.). Justiça multiportas*. Mediação, conciliação, arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos. 2. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

DAVID, René. **Os grandes sistemas do direito contemporâneo**. Trad.: Hermínio A. Carvalho. 5. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

DIEZ-PICAZO. Luis. **Dictámenes jurídicos**. Madrid: Editorial Civitas, 1987.

DIP, Ricardo. Três notas sobre a usucapião extrajudicial. *In: Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip...* [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis (Princípios)**. Série Registro sobre Registros Tomo I. Descalvado: Editora Primos, 2017.

ENGELBERG, Juliana Lourenço. Os cartórios – extrajudiciais – estão preparados para os novos desafios? *In: VIEIRA, Bruno Quintiliano Silva; PINHEIRO, Weider Silva (org.). II Estudos de Direito Notarial e Registral*. Goiânia: Kelps, 2021.

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.

ESPAÑA. **Ley Hipotecaria**. Disponível em: <[https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con#a103bis](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con#a103bis)>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

FERNANDES, Luís A. Carvalho. **Lições de Direitos Reais**. Lisboa: Quid Juris, 2010, 6. ed. reimpressão.

FERNANDES, Alfredo Luís Papassoni. **Extrajudicialização: a jurisdição voluntária nos serviços notariais e registrais.** Bauru: Spessotto, 2017.

FREITAS, Raquel Araújo de. ITBI e a lei n. 9.514/97: a inconstitucionalidade da cobrança do tributo na consolidação da propriedade pelo credor fiduciário. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 3 (dez.2019). São Paulo: Ibradim, 2019.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. **Indicadores dos Registros Imobiliários do Estado de São Paulo**. Disponível em: <<https://www.registrodeimoveis.org.br/intranet/arquivos/upload/geral/EstadoSaoPaulo2019S1.pdf>>. Acesso em: 15 de setembro de 2022.

FUSTEL DE COULANGES, Numa-Denys. **A cidade antiga**. Trad.: Frederico Ozanam Pessoa de Barros. São Paulo: Editora das Américas, 2006.

GARCÍA, Francisco J. Varela; ROMESÍN, Humberto Maturana. **A árvore do conhecimento**. As bases biológicas do entendimento humano. Trad.: Jonas Pereira dos Santos. s/l.: Editorial Psy II, 1995.

GAREA, Rafael Colina. **La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978**. Universidad de la Coruña, 1995.

GENTIL, Alberto. MONTEIRO, Ralpho. **Manual prático do registro de imóveis**. São Paulo: Arisp, s.d.

GOLDBERG, Stephen B.; GREEN, Eric D.; SANDER, E. A. Frank. Litigation, arbitration or mediation: a dialogue. **ABA Journal**, v. 75, n. 6, june 1989.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil brasileiro. Vol. 5. **Direito das Coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011.

GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. **Temas de Registos e de Notariado**. Coimbra: Edições Almedina S.A., 2010.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial: Terceiros para Efeitos de Registo**. Coimbra: Almedina, 2015 – reimpressão.

KIKUNAGA, Marcus Vinicius. Aspectos gerais da alienação fiduciária de bem imóvel. *In: Alienação fiduciária de bem imóvel*. 20 anos da Lei nº 9.514/1997. Aspectos polêmicos. (Coord.: ROCHA, Mauro Antônio. KIKUNAGA, Marcus Vinicius). São Paulo: Editorial Lepanto, 2018, p. 29-34.

KONNO, Alyne Yumi. **Registro de Imóveis teoria e prática**. São Paulo: Memória Jurídica Editora, 2007.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Coleção Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2020.

LEONEL, Ricardo de Barros. **Tutela jurisdicional diferenciada**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

LÓPEZ, Adriana Patricia Arboleda. **Conciliación interdisciplinaria virtual**. Revista Lasallista de Investigación, v. 12, n. 2. p. 90, 2015.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. O procedimento de intimação e consolidação da propriedade fiduciária de acordo com a Lei nº 13.465/2017. *In: Alienação fiduciária de bem imóvel*. 20 anos da Lei nº 9.514/1997. Aspectos polêmicos. (Coord.: ROCHA, Mauro Antônio. KIKUNAGA, Marcus Vinicius). São Paulo: Editorial Lepanto, 2018.

MENDES, Isabel Pereira. **Estudos sobre registro predial**. Coimbra: Almedina, 2003.

MESSINEO, Francesco. **Manual de derecho civil y comercial**. Tomo III. Derechos de la Personalidad, derecho de la familia, derechos reales. Trad.: Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-America, 1971.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis**: Estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016.

MELLO, Celso Antonio Bandeira de. **Equilíbrio inicial da relação jurídica Estado/delegado de atividade pública tem que ser mantido**: Entrevista. Revista Cartório Hoje da Anoreg/SP, nº 1, p. 7-8, 2011.

NASCIMENTO, José Amado. Princípio da legalidade. *In: Enciclopédia Saraiva do Direito*. Coord.: Rubens Limongi França. vol. 61. São Paulo: Saraiva, 1977.

NALINI, José Renato. É urgente construir alternativas à justiça. *In: ZANETI JR., Hermes; CABRAL. Trícia Navarro Xavier (coord.). Justiça multiportas*. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos, 2. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**. Volume único. 9. ed. rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial**: de acordo com a Lei nº 13.465/2017 incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. Volume único. Rio de Janeiro: Editora Método, 2022.

Organização das Nações Unidas. **Sobre o nosso trabalho para alcançar os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil**. Disponível em: <<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>>. Acesso em: 07 de setembro de 2021.

ORLANDI, Narciso Neto. Atividade notarial – noções. *In: DIP, Ricardo (Coord.). Introdução ao direito notarial e registral*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

PATAH, Priscila Alves. Poder-dever do Registrador de Imóveis na qualificação de títulos judiciais. *In: CASTILHO, Ricardo (coord.); STRASSER,*

Francislaine de Almeida Coimbra; RIBEIRO, Grazielle Lopes; RAVAGNANI, Milton Roberto da Silva Sá (org.). **As faces do poder**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

PATAH, Priscila Alves. RIBEIRO, Grazielle Lopes. A propriedade e os instrumentos legais para a sua regularização. *In: Revista de Direito Imobiliário*. Ano 43, vol. 89; jul-dez/2020. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

RAMOS, Andre Luiz Arnt. CATALAN, Marcos Jorge. A interpretação dos contratos à luz da Lei da Liberdade Econômica: por ora, Hermes nada de novo tem a dizer. **Civilistica.com**, v. 10, n. 1, p. 1-22, maio 2021.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. Tomo I. Coleção Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2020.

RUBINIAK, Juliana. DIAS, Rodrigo. JORDAN, Isabella Müller Lins de Albuquerque. Reflexões a respeito da incidência de ITBI nas operações de instituição de garantia de alienação fiduciária sobre bens imóveis. *In: Estudos de Direito Imobiliário*. Homenagem a Sylvio Capanema de Souza. Coord.: André Abelha. São Paulo: Ibradim, 2020.

SAMPAIO, Lia Regina Castaldi; BRAGA NETO, Adolfo. **O que é mediação de conflitos**. São Paulo: Brasiliense, 2007.

SANDER, Frank E. A. GOLDBERG, Stephen B. **When you are considering ways to keep a cliente out of court, the challenge is in... making the right choice**. ABA Journal. Vol. 79, n. 11 (november 1993).

SANJUAN, Pedro Ernesto Celestino Pascoal. BARBOSA, Lysianne Alcântara Oliveira. A alienação fiduciária de imóveis – aspectos gerais e a possibilidade de registro do instrumento particular com efeito de escritura. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 4 (jun. 2020). São Paulo: Ibradim, 2020.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Sobre a responsabilidade civil dos notários e registradores. RDI 49/11, jul.-dez./2000. *In: Doutrinas essenciais do Direito Registral*. v. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2. ed. ampl. Organizadores: Ricardo Dip e Sérgio Jacomino.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito registral imobiliário**. Teoria Geral. Vol. I. Curitiba: Juruá, 2018.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito registral imobiliário**. Sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis. Vol. II. Curitiba: Juruá, 2018.

SERRA, Márcio Guerra. SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis II**. Atos ordinários. 1. ed. 2. tiragem. São Paulo: Saraiva, 2013.

SILVA, Valeria Helena Castro Fernandes de Almeida. A Alienação fiduciária e sua aplicabilidade aos contratos “umbrella”. *In: Estudos de Direito Notarial e Registral*. (Org.: Weider Silva Pinheiro). Goiânia: Kelps, 2020.

TAVARES, André Ramos. **Curso de Direito Constitucional**. 11. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2013. Capítulo: XXII – Direito de Propriedade.

TEPEDINO, Gustavo. **O papel do tabelião no ordenamento jurídico brasileiro e a interpretação do art. 38 da Lei 9.514/97.** civilistica.com, v. 1, n. 2, p. 1-19, 6 nov. 2012. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/51>. Acesso em: 19 de junho de 2022.

TOFFOLI, José Antonio Dias; PERES, Livia Cristina Marques. Desjudicialização conforme a Constituição e tratamento adequado dos conflitos de interesse. *In: ÁVILA, Henrique; WATANABE, Kazuo; NOLASCO, Rita Dias; CABRAL, Trícia Navarro Xavier. Desjudicialização, justiça conciliativa e poder público.* São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. O papel do registro imobiliário na segurança jurídica. *In: Revista de Direito Imobiliário.* n. 90. Ano 4. Jan-jun.2021. São Paulo: Thomson Reuters, 2021.

TREVELIM, Ivandro Ristum. O negócio fiduciário de tipo romano. *In: Estudos de Direito Imobiliário.* Homenagem a Sylvio Capanema de Souza. Coord.: André Abelha. São Paulo: Ibradim, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil. Vol. 5. **Direitos reais.** São Paulo: Atlas, 2011, 11. ed.

WATANABE, Kazuo. Cultura da sentença e cultura da pacificação. *In.: Estudos em Homenagem à Professora Ada Pellegrini Grinover.* Org.: Flávio Luiz Yarshell. Maurício Zanoide Moraes. São Paulo: DPJ, 2005, p. 690.

WATANABE, Kazuo. **Acesso à ordem jurídica justa:** conceito atualizado de acesso à justiça, processos coletivos e outros estudos. Belo Horizonte: Del Rey, 2019.

WATANABE, Kazuo. O acesso à justiça e solução pacífica dos conflitos de interesses. *In: Justiça Multiportas. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos,* 2. ed. rev., ampl. e atual. Coord.: Hermes Zaneti Jr.; Trícia Navarro Xavier Cabral. Salvador: JusPodivm, 2018.

ZAULI, Guilherme Andrade. Considerações acerca das distintas fases de execução extrajudicial referentes aos contratos regidos pela Lei 9.514/97 com as alterações trazidas pela Lei 13.4465/2017 e seus reflexos em ações possessórias. *In: Revista de Direito Imobiliário.* n. 90. Ano 4. Jan-jun.2021

Recomendações para Utilização do Georreferenciamento para Imóveis Urbanos e seu Acesso via QR Code como Forma de Gestão e Prevenção de Conflitos Fundiários Urbanos

PRODUTO TÉCNICO 13

RECOMENDAÇÕES PARA UTILIZAÇÃO DO GEORREFERENCIAMENTO PARA IMÓVEIS URBANOS E SEU ACESSO VIA QR CODE COMO FORMA DE GESTÃO E PREVENÇÃO DE CONFLITOS FUNDIÁRIOS URBANOS

LEITE, Rafael Henrique Silva.
Universidade de Araraquara (Uniara)
FRANCESCHET, Júlio César.
Universidade de Araraquara (Uniara)

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Relato Técnico com Recomendações. Criação e implementação de QR CODE junto à matrícula dos imóveis urbanos a fim de facilitar a sua geolocalização e, por consequência, gerir e prevenir conflitos fundiários, contribuindo ainda com o Poder Público na definição de políticas urbanísticas.

RESUMO

Objetivo do Estudo: O objetivo é demonstrar e recomendar a utilização da técnica de georreferenciamento na descrição de imóveis urbanos junto às serventias extrajudiciais de registro de imóveis, com seu acesso facilitado por meio de QR Code previamente impresso na matrícula imobiliária, a fim de que eventuais conflitos fundiários que tenham como objeto os limites e a localização desses imóveis sejam mais facilmente geridos e até mesmo prevenidos.

Metodologia/Abordagem: Promoveu-se inicialmente exame bibliográfico diversificado, tendo como objeto bases do Poder Legislativo, atos normativos expedidos pelo Poder Judiciário e trabalhos científicos especializados, sendo possível constatar tanto a lacuna legislativa que trate dessa temática quanto a tímida pesquisa atualizada. Além disso, sob o método indutivo de análise, a partir dos dados coletados tanto na pesquisa bibliográfica quanto em busca documental, e tendo como fonte a serventia extrajudicial de Registro de Imóveis de Formiga/MG, a qual também serviu como caso prático, foi possível examinar em detalhes casos conflituosos relacionados ao recorte temático do trabalho e constatar o potencial de gestão e prevenção do modelo proposto para os tipos de conflitos levantados.

Originalidade/Relevância: A relevância reside no fato de assegurar um meio eficaz de identificação dos imóveis urbanos, evitando-se, assim, conflitos entre os proprietários lindeiros e contribuindo com o Poder Público na definição de sua política urbanística. Ademais, contribui com o Poder Judiciário na gestão dos conflitos existentes, já que permite a rápida e eficaz localização dos imóveis.

Principais resultados: com base no exame de todos os resultados alcançados, vislumbra-se mudança legislativa para se exigir a inserção da descrição georreferenciada e seu código QR na matrícula imobiliária para acesso em plataforma web de geolocalização. Ademais, verificou-se que o modelo proposto, além de responder positivamente o propósito central da

pesquisa, mostrou ser ferramenta de alto potencial no auxílio de planejamento e execução de políticas públicas, o que justifica o incentivo à continuidade da temática como objeto de demais trabalhos.

Contribuições Teóricas/Metodológicas: No campo teórico, o estudo demonstrou uma síntese da pertinência da identificação via QR CODE dos imóveis urbanos. No campo prático, identificou a relevância da geolocalização, sobretudo no que diz respeito à gestão e à prevenção de conflitos fundiários.

Contribuições Sociais/Para a Gestão: A aplicação prática decorre das recomendações alcançadas, referentes à eficácia e agilidade da geolocalização de imóveis urbanos

Palavras-chave: imóvel urbano georreferenciado; registro de imóveis; segurança jurídica; especialidade objetiva; desjudicialização.

Araraquara, 27 de novembro de 2024

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO

Finalidade do Trabalho: recomendação quanto à utilização da técnica de georreferenciamento na descrição de imóveis urbanos junto às serventias extrajudiciais de registro de imóveis, com seu acesso facilitado por meio de QR CODE previamente impresso na matrícula imobiliária, a fim de que eventuais conflitos fundiários que tenham como objeto os limites e a localização desses imóveis sejam mais facilmente geridos e até mesmo prevenidos.

Nível e Tipo de Impacto: Alto Impacto Potencial. Isso porque, a geolocalização via QR CODE presente na matrícula do imóvel urbano passa a ser utilizada como material de referência por registradores e prepostos de serventias imobiliárias, impactando na adequada localização do bem, contribuindo, assim, com a prevenção de conflitos fundiários.

Demanda: atende à necessidade crescente tornar mais eficaz localização de imóveis urbanos, evitando-se, por consequência, disputas quanto aos seus limites. Ademais, atende à necessidade de o Poder Público melhor gerir o espaço público em consonância com o Estatuto das Cidades.

Área Impactada pela Produção: direito civil, direito imobiliário, serventias extrajudiciais. Além disso, contribui com a gestão judicial de conflitos fundiários urbanos.

Replicabilidade: altamente replicável, podendo ser adaptado para diferentes contextos, proporcionando um modelo prático para a exata localização, atualizada, de imóveis urbanos.

Abrangência Territorial: Abrangência nacional.

Complexidade: Alta, colidindo com desafios financeiros. Com desafios financeiros porque toda implementação de tecnologia robusta traz um custo monetário considerável, embora seja notória a necessidade moderna de gastos contínuos com a tecnologia nas serventias extrajudiciais

Nível de Inovação: Alta. Trata-se de implementar uma nova realidade, tornando a geolocalização, via QR CORDE, como primordial para identificação dos imóveis urbanos.

Setor da Sociedade Beneficiado: Poder Judiciário, Serventias Judiciais, proprietários e possuidores de imóveis urbanos. O Poder Judiciário é impactado porque o sistema apresentado permite a rápida e correta identificação do imóvel urbano, contribuindo com a gestão do conflito. As serventias extrajudiciais e os proprietários/possuidores de imóveis urbanos beneficiam-se da correta localização, auxiliando a conclusão de negócios jurídicos variados e prevenindo conflitos. Por fim, o Poder Público passa a dispor de instrumento capaz de permitir a rápida localização de imóveis, auxiliando-o na definição de políticas fundiárias urbanas.

Fomento: Apoio institucional da UNIARA.

Registro de Propriedade Intelectual: Não há registro de propriedade intelectual.

Estágio da Tecnologia: Em desenvolvimento, com o encaminhamento do projeto aos órgãos competentes, a fim de que eventuais modificações normativas possam ser adotadas, com

discussão, inclusive, acerca de seu impacto econômico-financeiro (custos de implementação).

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *O conhecimento gerado pelo projeto está sendo transferido para serventias extrajudiciais, por meio de capacitações, manuais e workshops, facilitando sua adoção prática.*

1. INTRODUÇÃO, CONTEXTUALIZAÇÃO E REFERENCIAL TEÓRICO

A contemporaneidade impõe novos desafios para a chamada sociedade da informação. A humanidade se encontra no tempo da comunicação instantânea, da diminuição de distâncias e da evolução tecnológica em alta velocidade. Nesse cenário, a comunidade global exige soluções imediatas, modernas e eficazes para os problemas da atualidade. Assim, quanto ao conflito, traço visto como inerente ao convívio em coletividade, espera-se que o regulamento, os métodos e as instituições que tratam do dissídio se adequem ao atual panorama e apresentem respostas à altura.

A estruturação jurídico-legal em âmbito estatal como única via possível, ou pelo menos conhecida, para o deslinde de questões conflituosas tem sido vista como insustentável e desassociada de uma realidade social que hoje se caracteriza pela velocidade e fluidez das relações humanas. Fato é que a sociedade mudou e, com ela, as diversas espécies de relações, tais como as consumeristas, trabalhistas, de vizinhança e familiar, que também possuem nova roupagem; o que só contribui para uma expressa necessidade de rearranjo, em especial do Direito, no trato com o conflito. Nesse sentido é que tem se discutido, no âmbito da ciência jurídica, a temática da gestão de conflitos que, entre outros fins, procura viabilizar a efetividade do acesso à justiça, direito universal constitucionalmente reconhecido, a partir de variados instrumentos e novas tecnologias de transformação do atual e já defasado padrão jurídico institucionalizado de sanar demandas. Importante viés da pesquisa jurídica relativamente à gestão de conflitos é também o estudo sobre os modelos e as ferramentas tecnológicas que os atacam por antecipação, ou seja, analisam e buscam meios efetivos de preveni-los ou apontam caminhos seguros e céleres de solução. É também nesse ponto que a presente dissertação se insere.

No Brasil, a questão da terra sempre foi causa de conflitos, considerando a grande extensão territorial, o modo de ocupação marcado pela irregularidade e a concentração em mãos de pequena parcela da população. Para além disso, nota-se que uma quantidade

considerável dos conflitos fundiários, geralmente convertidos em ações judiciais, é decorrente da ausência de precisão das informações constantes dos registros e cadastros públicos que tratam da propriedade imóvel, em especial o acervo existente nos cartórios de registro de imóveis.

A precariedade e as imprecisões no conjunto de dados públicos que tem por fim a caracterização e a localização dos imóveis resultam em uma série de problemas, tais como a insegurança jurídica no trato com a propriedade imobiliária, a dificuldade do Poder Público no planejamento e implementação de políticas públicas voltadas ao espaço territorial, e a despotencialização do crédito, à medida que o bem imóvel é tido como principal objeto de garantia.

A necessidade de implementação de um grande cadastro público de descrições imobiliárias de alta precisão que visasse aperfeiçoar e modernizar o regime jurídico da propriedade imobiliária resultou em 2001 na chamada Lei do Georreferenciamento (Lei nº 10.267/2001). Essa legislação impõe aos proprietários de imóveis rurais a promoção da medição georreferenciada de suas terras, concentrando tais informações em dois acervos públicos: o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e os Cartórios de Registro de Imóveis (BRASIL, 2001). Em que pese terem passado mais de vinte anos da citada lei, que vem promovendo gradativamente a correta e segura demarcação das áreas rurais, ainda não há ato legal de abrangência nacional que tenha como foco o também necessário aperfeiçoamento do regime jurídico dos imóveis urbanos.

Tendo como referencial teórico fontes diversificadas, nas quais se observou a legislação atual sobre o tema, atos normativos expedidos pelo Poder Judiciário, que também regulamentam a atividade registral imobiliária, bem como bibliografia especializada, foi possível constatar a atual lacuna legislativa de regulamentação sobre georreferenciamento de imóveis urbanos. Percebeu-se ainda tímida pesquisa atualizada sobre a temática, embora tenha sido alvo de intenso debate doutrinário quando da Lei de Georreferenciamento dos imóveis rurais.

Assim, a presente pesquisa foi movida pelo questionamento a seguir explicitado: a existência de uma legislação de âmbito nacional, que estabelecesse novos elementos registrais de caracterização imobiliária e ordenasse a realização da medição georreferenciada dos imóveis urbanos, com a concentração da especificação de tais propriedades nos cartórios de registro de imóveis e a publicidade amplificada via plataforma web e acesso mediante

código QR (quick response) previamente impresso na matrícula imobiliária, teria potencial efetivo de gerir e prevenir conflitos fundiários de natureza urbana?

Em alinhamento ao questionamento supracitado, delimitou-se como objetivo geral do presente trabalho o exame do potencial preventivo e de gestão de conflitos fundiários urbanos a partir das descrições georreferenciadas de imóveis urbanos, se inseridas nas matrículas imobiliárias e amplamente acessadas via internet.

De modo a materializar o objetivo geral acima exposto, serão perseguidos os seguintes objetivos específicos: a) revisitar o sistema registral imobiliário, em especial a transição do antigo modelo de registro de transcrições para a atual sistemática matricial, e sua relação com o princípio da especialidade objetiva e os conflitos fundiários a ele correlatos; b) investigar a solução nacional legislativa e normativa já existente quanto ao georreferenciamento de imóveis rurais; c) analisar a viabilidade de adequação do modelo (normativo e cadastral) implementado aos imóveis rurais e projetá-lo como meio de gestão e prevenção de conflitos relacionados aos imóveis urbanos; d) verificar a possibilidade de impor a inserção da medição georreferenciada de imóveis urbanos às respectivas matrículas imobiliárias, bem como o código QR como elemento adicional de sua caracterização para acesso geoespacial do imóvel em plataforma web.

Destaca-se que a pesquisa se mostra pertinente e necessária na medida em que a temática central, descrição georreferenciada de imóveis urbanos nos cadastros públicos, muito aventada à época da lei que impôs o georreferenciamento de imóveis rurais, já não tem sido tão debatida. Enquanto isso, o alto número de ajuizamento de ações demarcatórias, dissídios de vizinhança e apossamento equivocado de lotes urbanos ainda sem edificações são exemplos de situações conflituosas que, acredita-se, poderiam ser prevenidas, ou mais bem geridas, com um sistema registral imobiliário moderno e em consonância com a atual tecnologia de alta precisão cartográfica e de geomensura.

É que apesar da atual existência de avançadas técnicas de medição e localização perimetral de uma porção de terra no globo, com auxílio de tecnologia de satélites que emprestam precisão nunca vista antes, a descrição da grande maioria dos imóveis nas serventias registrais brasileiras ainda se limita a expressar, quando muito, medidas perimetrais e confrontações imprecisas, indo de encontro ao que verdadeiramente se propõe o registro imobiliário: a segurança jurídica.

Percebe-se ainda que os benefícios da proposta do trabalho podem ultrapassar o contexto central do estudo (gestão e prevenção de conflitos fundiários urbanos), na medida

em que um conjunto cadastral de descrições imobiliárias urbanas moderno e preciso pode promover a definição e a demarcação de áreas públicas e privadas e, conseqüentemente, sua proteção, a localização de áreas de riscos (índice de desabamento e inundação), a identificação e mapeamento de áreas de preservação permanente e a inclusão de indicadores econômicos, entre vários outros atributos que podem servir de auxílio ao Poder Público na implementação de políticas públicas e em sua gestão.

Quanto à estratégia metodológica, considerando os aspectos temáticos e o recorte do estudo, propôs-se a realização de uma revisão bibliográfica integrativa sobre trabalhos que tenham como objeto a propriedade imobiliária, a regulamentação normativa de seu registro, o princípio registral da especialidade objetiva e os conflitos fundiários urbanos, com vistas a produzir uma revisão histórica contextualizada da regulamentação da propriedade imobiliária.

Percebeu-se também a necessidade de analisar, ainda no procedimento bibliográfico, a base legal e normativa do georreferenciamento enquanto método de gestão e prevenção de conflitos fundiários. Por fim, estabeleceu-se o exame, via busca documental, na serventia extrajudicial de registro de imóveis do município de Formiga/MG, bem como na base eletrônica de decisões judiciais do fórum da comarca de Formiga/MG, como modo de identificar as situações conflituosas relacionadas à precariedade das descrições imobiliárias e analisar formas de prevenção e soluções mais céleres e eficazes. Ademais, a experiência prática da citada serventia no tratamento dos dados georreferenciados de imóveis de seu acervo serviu também como caso prático com vistas a vislumbrar um modelo de plataforma web para a publicização das descrições georreferenciadas de imóveis urbanos, bem como verificar o potencial de gestão e prevenção de conflitos do referido protótipo.

Em sintonia aos objetivos previamente previstos, esta dissertação foi organizada em sete capítulos. Além desta seção de natureza introdutória, demonstram-se em seguida a metodologia e as técnicas de pesquisa utilizadas, que ressaltam seu caráter qualitativo com uma variação de procedimentos para coleta de dados. A terceira seção revela-se na intenção de situar o leitor quanto aos aspectos históricos da propriedade imobiliária brasileira, seu padrão de ocupação e a evolução de regulamentação no ordenamento jurídico, em especial a normatização do registro imobiliário.

Em seguida, debruça-se sobre o princípio registral da especialidade objetiva, os sistemas registrares imobiliários e os conflitos fundiários diretamente relacionados ao objetivo principal do estudo. No capítulo quinto, promove-se uma reflexão sobre a técnica

do georreferenciamento enquanto modelo de prevenção e gestão de conflitos intimamente relacionados com os problemas fundiários, em especial aqueles de natureza urbana. Logo após, percorre-se o potencial de gestão e prevenção de conflitos a partir da descrição georreferenciada dos imóveis em seu registro, bem como os detalhes do georreferenciamento enquanto técnica de descrição imobiliária imposta por lei e as razões, benefícios e obstáculos para sua publicidade por meio de plataforma web acessada via código QR previamente impresso na matrícula do imóvel.

Por fim, no âmbito das considerações finais, apresenta-se a consolidação do resultado das reflexões a partir do presente trabalho e seu escopo de aplicação. Destaca-se também que, ao final, apresenta-se como produto minuta de alteração legislativa, que propõe novos elementos de caracterização de imóveis urbanos a partir de sua mediação georreferenciada e impõe o código QR como elemento obrigatório de matrícula imobiliária, para fins de acesso público da descrição e localização precisas em plataforma web, o que, acredita-se, permitiria melhor gestão e prevenção dos conflitos fundiários de natureza urbana.

2. MÉTODO DA PRODUÇÃO TÉCNICA E TIPO DE INTERVENÇÃO

No que se refere à descrição metodológica utilizada ao longo do presente estudo, apresentam-se nesta seção as definições de modalidade de pesquisa e dos procedimentos de coleta e análise de dados, bem como as justificativas das escolhas de tais técnicas.

Assim, tendo como objetivo central deste trabalho a análise do potencial preventivo e de melhor gestão de conflitos fundiários, a partir da imposição legislativa de descrições georreferenciadas de imóveis urbanos nos cartórios de registro de imóveis e sua publicização via plataforma web acessada por código QR, considerando assim o contexto multidisciplinar e a tipicidade do objeto analisado, observou-se a necessidade da diversificação estratégica, mais bem explicitada a seguir.

O numeroso conjunto de normas que regulamenta a propriedade imobiliária representa por si só a importância que a temática possui e a atenção à pluralidade técnica em observá-la. Pensar na terra como espaço de pertencimento, de expressão da personalidade, de trabalho e de moradia refletem os atributos extrapatrimoniais que o imóvel possui. Somado a tal contexto, ainda são comuns conflitos fundiários que envolvem desde a ocupação irregular por um coletivo de pessoas em uma grande área aparentemente abandonada até discussões de limites territoriais do espaço urbano entre vizinhos.

Para Luna (2004), a natureza e a definição dos limites territoriais são atributos que incidem diretamente na demarcação e na descrição dos imóveis, na medida em que a superfície de limite intercepta a área, impedindo que os direitos de propriedade de um interfiram no outro. Assim, considerando o escopo de gestão e prevenção de conflitos que o estudo possui, verifica-se contextualizada a justificativa da presente pesquisa que, de natureza aplicada, propôs-se à análise da inserção de elementos descritivos geoespaciais de medição, que permitam melhor delimitar e localizar de maneira precisa e segura a extensão do solo que caracteriza e individualiza o imóvel.

De modo a efetivamente contribuir para uma aplicação prática, a fim de melhor gerir e até prevenir um considerável número de situações conflituosas diretamente relacionadas às imprecisões das descrições imobiliárias nas matrículas existentes nos cartórios de registro de imóveis, promoveu-se o estudo sistemático da presente temática a fim de vislumbrar uma hipótese de alteração legislativa, em âmbito nacional, que impusesse o levantamento georreferenciado de imóveis urbanos e a publicidade das informações descritivas decorrentes, de forma a servir como parâmetro jurídico objetivo para a prevenção e a solução de conflitos correlatos.

De acordo com Monteiro e Mezzaroba (2019), na pesquisa qualitativa também se pode lançar mão de dados quantitativos incorporados em suas análises, preponderando o exame rigoroso da natureza e das possíveis interpretações atribuídas ao objeto analisado. Considerando ainda o alto grau descritivo dos dados coletados que, na visão dos autores, caracteriza a pesquisa quantitativa, constata-se que o trabalho se classifica em ambas as espécies de pesquisa quanto à abordagem: qualitativa e quantitativa.

Destaca-se o caráter qualitativo da pesquisa na medida em que se destinou a observar os aspectos históricos, documentais, normativos e cadastrais da propriedade imobiliária de determinada região, fazendo uso de análise interpretativa dos dados coletados para identificar resultados relacionados aos objetivos previstos. Por outro lado, a pesquisa também possui abordagem quantitativa, uma vez que se pretendeu levantar em números as situações de conflitos do objeto de estudo, bem como o quantitativo de ações ajuizadas de natureza real, ou seja, aquelas relacionadas a imóveis, de modo a observar a viabilidade da gestão e da prevenção da técnica de publicização de georreferenciamento das descrições imobiliárias.

Com base na análise das diversas técnicas de pesquisa existentes, buscando melhor atingir os objetivos propostos, considerando sobretudo que um dos objetivos da presente

pesquisa é enxergar possível alteração legislativa, atentou-se para a flexibilização e utilização de variadas técnicas de coleta dos dados. Nesse sentido, Sandoval (2018) esclarece que a pesquisa acadêmica que tenha como objeto algum aspecto relacionado à política pública deve fazer uso dos múltiplos métodos para poder encomendar, discutir e avaliar os dados e seus significados, de modo a não prejudicar seu potencial analítico.

Ainda com relação aos objetivos previstos, o trabalho em questão caracteriza-se como pesquisa de natureza exploratória, já que visa uma aproximação com o problema identificado de modo a explicitá-lo para melhor entendê-lo, auxiliando na descrição de seus variados aspectos. Para Gasque (2007), considerando os objetivos e a utilização dos métodos qualitativos e quantitativos, a pesquisa exploratória tem função central nas ciências sociais na medida em que se trata de uso de um método flexível de coleta de dados, cujos princípios de seleção permitem que os conceitos preliminarmente identificados sejam revisados e complementados durante a pesquisa.

Partindo do pressuposto de que o método indutivo é aquele utilizado a partir da generalização de propriedades comuns em determinado número de casos (MONTEIRO; MEZZAROBÀ, 2019), ou seja, que promove a análise dos dados particulares constatados em casos similares (premissas), permitindo-se inferir uma generalização, facultou-se a utilização de tal técnica para a análise dos dados coletados.

A estratégia analítica consistiu em promover a descrição dos casos conflituosos de imóveis urbanos em dada região e verificar a correlação de suas existências com as imprecisões e incorreções das descrições imobiliárias no registro de imóveis, permitindo-se generalizar a potencial relação de suas ocorrências com a ausência de dados descritivos georreferenciados, mais precisos e seguros.

Quanto às diretrizes de coleta de dados, conforme já mencionado, a pesquisa utilizou-se da diversificação estratégica. Vejamos:

a) Pesquisa bibliográfica, a partir de variadas bases de dados de publicações periódicas (revistas científicas) e pesquisas acadêmicas em nível de pós-graduação *latu sensu* e *stricto sensu*;

b) Busca documental, utilizando-se do acervo de uma serventia de registro de imóveis e ainda de decisões judiciais, da respectiva circunscrição do cartório imobiliário selecionado, que tinham como objeto discussões acerca da localização, da descrição e dos limites de imóveis, promovendo-se o levantamento e a indexação dos dados identificados como conflitos fundiários;

c) Caso prático, na medida em que se realizou um recorte do objeto de estudo a partir dos casos de conflitos fundiários percebidos nos imóveis urbanos registrados no Cartório de Registro de Imóveis de Formiga/MG e sua experiência de um considerável acervo de imóveis georreferenciados, ainda que em grande parte, de natureza rural.

Com o alinhamento às estratégias metodológicas previamente definidas, o presente estudo se desenvolveu, inicialmente, a partir da revisão de bibliografia especializada, realizada com foco em trabalhos científicos que orbitam tanto a propriedade imobiliária e seu sistema de registro quanto a tecnologia de georreferenciamento para medição e descrição de imóveis, bem como promoveu o exame sobre leis, regulamentos e atos normativos que dispõem sobre o registro de imóveis e o georreferenciamento. Tal técnica se justifica na medida em que se perquiriu a consolidação de um referencial teórico que contivesse visões diversas do problema.

No que se refere à busca documental, após a revisitação aos aspectos registrais e de georreferenciamento a partir do levantamento bibliográfico e da análise do arcabouço regulatório existente, partiu-se para a identificação de situações conflituosas presentes no acervo da serventia (protocolos, atos de registros, notas de exigências, relatórios etc.) que estivessem relacionadas às imprecisões das descrições nas matrículas imobiliárias; juntamente à busca por precedentes judiciais da comarca de Formiga/MG que orbitassem as discussões relacionadas à descrição e à demarcação de imóveis, tendo como fonte os processos eletrônicos do Fórum de Formiga, e portanto o Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG).

A utilização do exame documental também adveio da necessidade de realizar a coleta de dados por meio das ricas fontes utilizadas, como é o caso do acervo cartorial e dos precedentes jurisdicionais, bem como da escolha do método indutivo para fins de análise e aproximação do problema dado a partir de casos similares.

Por fim, tendo em vista o fácil acesso às informações da serventia extrajudicial de registro de imóveis mencionada, e constando-se que este cartório já potencializa seu acervo de descrições georreferenciadas, estruturando-o como ferramenta de instrução de seus colaboradores nas tomadas de decisão e orientação aos usuários e o Poder Público quando provocada, optou-se por considerá-la como caso prático.

Em que pese a grande maioria de matrículas imobiliárias com descrições georreferenciadas se referir ainda a imóveis rurais, percebeu-se que tal entidade tem em seu portfólio de sistemas informatizados, para uso interno, software que contém o agrupamento

das descrições georreferenciadas dos imóveis que já passaram por tal técnica de medição e localização, além de consolidada experiência em procurar soluções para situações conflituosas a partir da geolocalização dos imóveis de sua circunscrição.

Esse fato possui clara aproximação a um dos objetivos do presente estudo, ou seja, a publicização desses dados organizados e estruturados com o fim de gerir e prevenir conflitos fundiários relacionados a imprecisões de descrições dos imóveis.

Logo, considerando que o trabalho em questão se insere na pesquisa de natureza aplicada, a qual objetiva gerar conhecimentos para aplicação prática, dirigida à solução de problemas específicos, observou-se como oportuna a análise de parte da experiência aplicada pelo cartório selecionado, também como modo de aproximação do problema estabelecido. É que “a pesquisa aplicada pode ser definida como conjunto de atividades nas quais conhecimentos previamente adquiridos são utilizados para coletar, selecionar e processar fatos e dados, a fim de se obter e confirmar resultados, e se gerar impacto” (FLEURY; DA COSTA; WERLANG, 2016, p. 11).

Portanto, considerando que existem na serventia extrajudicial os elementos práticos condizentes aos objetivos deste trabalho, ponderou-se em utilizá-la também como forma de explorar e se aproximar dos resultados esperados, em especial a análise e verificação da viabilidade de imposição da medição georreferenciada dos imóveis urbanos e a inserção de tais dados nas matrículas imobiliárias, combinada com a publicização e o acesso de tais informações em plataforma web.

3. ANÁLISE, RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES

A realização da função pública registral imobiliária perpassa a viabilidade do acesso às informações que são inseridas em seus assentos. Nesse sentido, a publicidade registral possui estreita relação com a finalidade principal do registro imobiliário que, em decorrência da própria natureza do serviço, visa permitir a cognoscibilidade de situações jurídicas determinadas àqueles que possuem interesse jurídico em conhecê-las (MIRANDA, 2020). Não podendo se encontrar externo ao contexto de reformulação imposto pelo avanço tecnológico da informação, percebe-se ainda que o meio de promover o acesso das informações imobiliárias também se encontra num ambiente de modernização.

De acordo com Jacomino (2022), a modificação dos meios pelos quais as informações imobiliárias chegam ao cartório e pelos quais o próprio registro de imóveis vai projetar à pólis via publicidade jurídica é assunto que merece relevante debate. Segundo o

autor, o interesse nos dados e elementos informativos que se acham nos registros de imóveis do país e que podem ser tratados por novos meios eletrônicos cresce em importância.

Com a progressiva digitalização das fontes de dados (georreferenciamento, títulos eletrônicos portados em XML, penhora online, indisponibilidade de bens, ofícios eletrônicos), nos damos conta de que a utilização de meios eletrônicos no processo de registro tem o condão de alterá-lo radicalmente, quando não reformulá-lo à imagem e semelhança de suas ferramentas tecnológicas. A natureza dos dados se transforma. Os dados em si, quando combinados, revelam traços de informações úteis; eles próprios não se transformam, o que se modifica é a maneira de os combinar, processar, expressar e representar as informações (JACOMINO, 2022, p. 155).

Portanto, nota-se que um dos importantes traços funcionais do Registro de Imóveis, a publicidade, encontra-se em reformulação, e parte de tal reestruturação decorre da demanda pelo acesso à informação via meios eletrônicos. Assim, a ideia do QR code como elemento discricional da propriedade imobiliária na matrícula (para que a partir dele o usuário seja endereçado à plataforma online que indicará os dados do imóvel, incluindo sua representação geodésica), encontra-se condizente ao contexto de reformulação da publicidade registral imobiliária.

Avalia-se que enquanto elemento discricional do imóvel na matrícula imobiliária, o código QR, além de sugerir status de modernização ao repositório jurídico da propriedade imobiliária, poderá conferir segurança e autenticidade às informações constantes do acervo registral na medida em que sua função é endereçar o leitor à plataforma online oficial composta de dados autênticos, estruturados e precisos relativos ao imóvel descrito. Dessa forma, passaria a se tornar mais um elemento confirmador da autenticidade do documento público de posse do usuário.

Diante do cenário de massificação da utilização do QR code, Parra (2016) enfatiza que tal tecnologia pode ser aproveitada para realizar estudos sobre dinâmicas comunicacionais que se estabelecem entre os sujeitos que utilizam dispositivos móveis. Esclarece ainda que a interação via QR code resulta da influência das tecnologias emergentes na sociedade contemporânea impulsionada pelo desenvolvimento de novas dinâmicas comunicacionais. Como exemplo, a tecnologia em questão funciona como hiperlink ao vincular o código a conteúdos digitais na Internet, ou seja, as informações da figura se transformam, por meio da decodificação, em dados digitais para, assim, efetuar a função de direcionamento .

Para Carvalho Filho et al. (2018), o mundo jurídico não pode ficar alheio às inovações disruptivas e evolutivas que alteram de maneira irreversível a forma com que determinadas coisas são realizadas. Segundo os autores, a reformulação tecnológica da prática dos atos jurídicos, procedimentos, armazenamentos e no trato com a informação decorrem inclusive da exigência constitucional de eficiência na atuação estatal. No mesmo sentido, mas considerando o âmbito das serventias extrajudiciais, Peixoto (2022) destaca que as serventias notariais e registrais prestam um serviço público de caráter essencial, que cada vez mais figura-se indispensável à utilização de novas tecnologias para o aprimoramento das próprias atividades, tanto aquelas executadas internamente nos cartórios quanto as que concernem aos serviços prestados aos usuários.

Em que pesem os considerados avanços com a criação das centrais eletrônicas e de plataformas online que possibilitam a interação dos usuários com os cartórios à distância, situação intensificada durante a emergência mundial de saúde decorrente da Covid-19, o ambiente tecnológico nos cartórios demanda uma série de ajustes para que esteja efetivamente a serviço da segurança jurídica, da eficácia, da publicidade dos atos praticados no ambiente extrajudicial e, notadamente, da acessibilidade a toda a população (PEIXOTO, 2022).

Extraí-se, portanto, que o uso de elementos inovadores, além de comungarem com os princípios registrais e as finalidades do Registro de Imóveis, também elevam seu grau de efetividade em um contexto de massificação de novas tecnologias, inclusive no âmbito do Poder Judiciário. Trata-se não apenas de uma ideia de melhoramento ou modernização das práticas registrais, mas sim de uma necessidade imposta pela atual conjuntura de comunicação. Assim, evidencia-se como pertinente e razoável a inserção de elementos modernizantes na matrícula imobiliária que visam garantir a segurança e a autenticidade das informações nela agrupadas via publicidade.

Como visto, a proposta de alteração no ato registral (neste caso, na matrícula imobiliária), depende de lei; e ainda que repleta de intenções para melhoria, deve-se considerar o caminho a ser percorrido, buscando identificar os desafios e meios para suplantá-los. Tal reflexão também precisa considerar a análise de custo-benefício, ainda mais quando o projeto de reformulação resulta em custos à população final. Todo esse olhar compõe parte da busca pela verificação da viabilidade de implementação de uma ideia, em especial sendo esta inovadora e que almeja melhorar a rotina e procedimentos tão específicos, mas não menos importantes, para o Direito.

Assim, diante de todo o levantamento bibliográfico que trata especificamente da técnica de georreferenciamento enquanto medição imobiliária, promoveu-se a análise dos apontamentos relacionados às dificuldades, desafios e obstáculos para implantação da descrição georreferenciada dos imóveis no registro imobiliário, bem como os benefícios, os ganhos e os melhoramentos que devem resultar de tal medida.

Ao analisar as vicissitudes do georreferenciamento de imóveis rurais, sua aplicação junto ao registro de imóveis e a devida certificação junto ao INCRA, Rosalen et al. (2012) apontavam que, na época, a maior dificuldade se referia ao tempo de processamento da certificação. É que a análise de tal procedimento, que se destinava a identificar erros no levantamento e, mais especificamente, confirmar a ausência de sobreposição em outras áreas já certificadas, era realizada projeto a projeto pelos próprios servidores da autarquia. Todavia, desde 2013, com a publicação da 3ª edição da Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA, o processamento de certificação passou a ser automatizado.

Verifica-se, portanto, que o desafio de imprimir agilidade nas certificações das medições georreferenciadas foi superado a partir do sistema de automação implementado pelo órgão federal responsável por este procedimento via SIGEF. Observa-se que o procedimento de recepção e validação dos dados das descrições georreferenciadas de imóveis urbanos, eventualmente a ser realizado pelos municípios com suporte tecnológico oferecido pelo Governo Federal, via SINTER, poderá se efetivar de forma semelhante ao que ocorre com os imóveis rurais.

Outro ponto de preocupação apontado pela bibliografia especializada é quanto ao custo do trabalho técnico de medição que resultará na descrição georreferenciada dos imóveis. Conforme trabalho realizado por Barbosa (2018), o custo médio nacional da medição georreferenciada utilizando os métodos convencionais (visitação em campo) pode representar o valor de R\$10,00 por metro quadrado. Assim, considerando que a fração mínima de parcelamento do imóvel urbano é de 125m² (art. 4º, II da Lei nº 6.766/79), o custo da medição de cada imóvel poder-se-ia chegar em média a um valor mínimo de R\$1.250,00. Todavia, neste mesmo estudo, o autor destaca que o progresso nas técnicas de geoprocessamento é considerado uma evolução, permitindo a redução de custos e tempo de trabalho. Destaca-se que, com a utilização da medição georreferenciada via aquisição de imagem orbital, o custo médio pode ser reduzido a R\$0,33 por metro quadrado, diminuindo

expressivamente para R\$41,25 a medição de um imóvel urbano de menor área legalmente permitida.

No mesmo sentido indicado acima, Barbosa Júnior (2020) destaca que a busca por metodologias mais eficazes é sempre bem-vinda e que a incorporação de veículos aéreos não tripulados, proveniente da massificação do uso de drones, acelera os serviços de georreferenciamento de maneira que é possível antecipar em dias o que levaria meses, a depender da área total do imóvel. Para o autor, nota-se que com a utilização de técnicas de medição georreferenciada via sensoriamento remoto é possível destacar um menor esforço que se reflete a um menor custo.

Constata-se, assim, que a popularização da tecnologia de medição por meio de uso de veículos aéreos não tripulados, somada à utilização de mais de vinte anos da medição georreferenciada de imóveis rurais imposta por lei, destacando-se ainda que os imóveis urbanos em regra possuem dimensões expressivamente menores que os imóveis rurais, apontam para que a medição georreferenciada de imóveis urbanos, eventualmente imposta por lei, não terá o custo do procedimento como um desafio intransponível, a ponto de inviabilizar a efetividade dos objetivos da norma legal.

A bibliografia identificada também aponta como elemento de dúvida sobre a eficácia da medição georreferenciada o desconhecimento pela população finalística da existência de tais informações, ou seja, ineficácia da publicidade. Em estudo que teve como objetivo identificar os potenciais benefícios do georreferenciamento de imóveis por oposição aos problemas da inexistência desse cadastro para o ordenamento do território nacional, Ulkowski (2021) constatou que os municípios em sua grande maioria possuem cadastro sem georreferenciamento e apenas da área urbana para fins tributários. Concluiu ainda que muito pouco se utiliza da informação das medições para planejamento urbano, sendo que sua amostra destaca, quanto ao cadastro rural georreferenciado a partir da base disponibilizada pelo INCRA, que, embora disponível em plataforma online, os municípios não o utilizam, e desconhecem a existência de tais informações .

Nesse sentido, a proposta de fomentar a publicização das informações georreferenciadas dos imóveis ganha relevância. Verifica-se que há desconhecimento por parte da população mesmo para os imóveis rurais, que possuem a exigência legal para medição georreferenciada. Assim, mostra-se pertinente que a matrícula imobiliária cuja publicidade é efetivada via certidões expedidas pelos respectivos cartórios de registro de imóveis passe a contar com QR code, para que sua decodificação direcione o usuário à

plataforma online oficial de cadastro fundiário ao qual o imóvel se encontra, viabilizando a sua visualização geoespacial com características de localização, dimensão e limites entre as propriedades.

A importância da representação do imóvel e de seu fácil acesso é destacada em estudo realizado por Rosalen et al. (2012). Para os autores, a representação cartográfica, com as características dos imóveis, possibilita a localização, descrição perimétrica, assim como a identificação inequívoca dos confrontantes do imóvel. Além dessa questão, pelo menos no meio rural, a representação cartográfica poderá servir de base para o planejamento das atividades agropecuárias desenvolvidas e, principalmente, para a utilização de geotecnologias, devido ao fato dessa representação já se encontrar georreferenciada.

Já em 2011, ao analisar os benefícios que a imposição legal do georreferenciamento de imóveis rurais proporcionava, Augusto (2011) destacava que muitos imóveis estavam cadastrados no INCRA (e no registro público) em duplicidade (em alguns casos, até em multiplicidade). Para o autor, por exemplo, grande parte das ações judiciais de usucapião limita-se a declarar a propriedade imobiliária em favor do posseiro sem, no entanto, definir quais títulos registrados foram afetados. Segundo ele, isso ocorre não necessariamente por falha do Judiciário ou omissão do possuidor, mas pela dificuldade de se determinar quais títulos e cadastros representam aquela extensão territorial ora usucapida. Conclui afirmando que tanto no registro imobiliário quanto no INCRA permanecem vigentes as matrículas e os cadastros anteriores, e são abertas novas matrículas e novos cadastros, como se representassem áreas distintas, mas incidentes sobre uma mesma superfície territorial.

Assim, revela-se que uma das principais funções e virtudes da medição georreferenciada e sua inserção tanto na matrícula imobiliária quanto em seu cadastro junto ao órgão competente é proporcionar aspecto de unitariedade territorial e regularidade cadastral. Ora, sendo o imóvel único em si mesmo, a existência de sobreposição e multiplicidade cadastral contraria a finalidade da segurança jurídica e proporciona ambiente fértil para conflitos.

Outra função de destaque para a descrição georreferenciada dos imóveis é a probatoriedade jurídica. De acordo com Barbosa Júnior (2020), essa característica vem sendo preconizada há muito tempo, de maneira que se tornou indispensável para a segurança jurídica dos imóveis rurais, evitando conflitos por terra, auxiliando na concretização da função social da propriedade e, desse modo, auxiliando nos processos de reforma agrária determinados pela Constituição de 1988. Observa-se, nesse sentido, a estreita relação que o

autor atribui entre a descrição georreferenciada precisa dos imóveis e a efetivação da segurança jurídica, proporcionando aspectos de prevenção e gestão de conflitos fundiários e eficácia da função social da propriedade.

Para Silva (2019), o georreferenciamento imobiliário é uma técnica importante e eficiente para resolver os problemas fundiários que persistem até os dias atuais em diversas regiões do país. Segundo o autor, a descrição imobiliária georreferenciada inscrita no registro de imóveis possibilita o estabelecimento dos limites dos imóveis com exato grau de precisão, identificando com excelência as áreas que necessitam ser mensuradas.

Em consonância ao mencionado, Ulkowski (2021) destaca que, no início de sua investigação, a técnica de georreferenciamento de imóveis foi pensada como ferramenta apenas para o ordenamento territorial. Porém, após as análises bibliográficas e os inquéritos e entrevistas realizados, percebeu-se que a medição imobiliária georreferenciada seria essencial tanto para o bom ordenamento do território quanto para a composição de uma base cadastral para fins de planejamento.

Por sua vez, Azevedo (2018) informa que é incontroverso o valor do georreferenciamento como instrumento apto a promover uma verdadeira interconexão entre o Registro de Imóveis e o Cadastro. Destaca o autor que, apesar das críticas e dos óbices existentes à sua aplicação, a técnica é de fundamental relevância quando se fala na promoção da segurança jurídica, sendo essa uma condição essencial para o exercício legítimo do direito de propriedade.

Desta forma, vislumbra-se que a imposição da descrição georreferenciada de imóveis, sejam rurais e urbanos, representa uma variedade de benefícios à sociedade em diversas searas, tais como: fortalecimento da segurança jurídica imobiliária, auxílio na formação de cadastro imobiliário fidedigno para fins de planejamento territorial, solução para problemas registrais como a sobreposição imobiliária, e elemento de valoração probatória para aplicação da prevenção e gestão de conflitos fundiários. Percebe-se, portanto, que os benefícios apontados pela bibliografia especializada suplantam sobremaneira os obstáculos identificados na imposição da medição imobiliária georreferenciada.

Destaca-se, ainda, sugestão de alteração legislativa para que o QR CODE possa ser empregado como instrumento de localização de imóveis urbanos, nos termos que seguem:

MINUTA DE PROJETO DE LEI

PROJETO DE LEI Nº , DE 20XX

(Do Sr. ou Sra. nome completo)

Altera os artigos 176 e 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para impor a medição georreferenciada de imóveis urbanos e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Os artigos 176 e 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 passam a vigorar com a seguinte redação.

“Art. 176.

§1º.

II – são requisitos da matrícula:

1).....

7) tratando-se de imóvel cuja identificação prevista nas alíneas *a* e *b* do item 3 fora obtida a partir de levantamento georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, código QR de direcionamento ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) a fim de disponibilizar os dados cadastrais, geoespaciais, ambientais, fiscais e jurídicos, relativos ao imóvel, garantida a interconexão entre registro imobiliário e a base de dados imobiliários nacional.

§3º-A. Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis urbanos, a identificação de que trata a alínea *b* do item 3 do inciso II do §1º deverá ser obtida a partir de memorial descritivo e planta topográfica elaborados a partir das especificações técnicas constantes da NBR 17047:2022, assinados por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, cuja exigência ocorrerá de forma escalonada, a ser definida em ato do Poder Executivo Municipal respectivo;

§4º. A identificação de que trata os §§ 3º e 3º-A também tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo para imóveis rurais, e por ato do Poder Executivo Municipal respectivo para imóveis urbanos;

Art. 225.

§3º-A. Nos autos judiciais que versem sobre imóveis urbanos, a localização, os limites e as confrontações deverão ser obtidas a partir de memorial descritivo e planta topográfica elaborados a partir das especificações técnicas constantes da NBR 17047:2022, assinados por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, cuja exigência ocorrerá de forma escalonada, a ser definida em ato do Poder Executivo Municipal respectivo.

Artigo 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Justificativa

A propriedade imobiliária continua sendo um dos grandes vetores da economia mundial e no Brasil, país que possui em seu texto constitucional a garantia da propriedade privada comungada com o seu atributo de função social. O grau de importância se mantém ainda mais alto ao considerar que tal direito pode ser convertido na realização de políticas públicas que fomentem a reforma agrária, a ocupação urbana ordenada e um terreno fértil ao empreendedorismo e um saudável ambiente de negócios.

Desde o fim do século passado, as discussões em torno do controle fundiário se aqueceram no país, sobretudo durante o contexto de constatação da prática de legitimação irregular de terras públicas e privadas (grilagem de terras). A partir de tais debates, veio a lume a Lei do Georreferenciamento de Imóveis Rurais (Lei nº 10.267/2001) que, após mais de vinte anos de vigência, continua promovendo uma verdadeira modernização na estrutura do cadastro territorial rural e da especificação jurídica das propriedades rurais junto aos cartórios de registros de imóveis.

A caracterização, localização e identificação precisas dos vértices definidores dos limites das propriedades por meio da técnica de medição georreferenciada representam incontestáveis ganhos em organização, planejamento e capacidade na execução de políticas públicas relacionadas ao campo. Somam-se a tais benefícios o maior controle fiscal das propriedades georreferenciadas e uma verdadeira exaltação da segurança jurídica no trato com os bens imóveis, cujos conflitos eventualmente decorrentes da total inexistência ou precariedade dos limites da propriedade imobiliária passaram a ser evitados ou mais bem solucionados com a identificação precisa resultante do georreferenciamento.

Todavia, passados mais de duas décadas da exigência da medição georreferenciada para imóveis rurais, os imóveis de natureza urbana continuam sendo medidos e descritos sem um rigor técnico que imprima precisão e segurança. Cadastros fundiários mantidos pelos municípios e as descrições imobiliárias junto aos Registros de Imóveis refletem um panorama de precariedade, omissão e imprecisão. Tais atributos irradiam total desconexão entre a realidade fática das parcelas territoriais urbanas e as suas respectivas representações cadastrais e jurídicas, ocasionando dificuldades para implementação de projetos públicos e focos de verdadeiros conflitos fundiários.

Desta forma, esta proposição legislativa recoloca em discussão uma necessidade já identificada quando da lei de georreferenciamento de imóveis rurais, que se mantém ávida a ser resolvida e capaz de gerar soluções práticas e efetivas tanto na seara de planejamento e controle urbano quanto no campo jurídico da prevenção e gestão de conflitos.

Sala de Sessões, em xx de xxxx de 20xx

Sr. ou Sra. nome completo

4. CONCLUSÃO

O projeto em questão se propôs inicialmente a promover a revisitação ao sistema registral imobiliário com ênfase ao momento de transição entre o modelo de registro de transcrições para o sistema de matrículas, sendo este último atualmente vigente no país. Tal objetivo foi importante para a pesquisa, uma vez que possibilitou observar que o princípio da especialidade objetiva se fortaleceu com o estabelecimento do sistema matricial, invocando o atributo de individualidade do imóvel como elemento central de sua caracterização envolto pelos demais característicos legais e jurídicos da propriedade imobiliária.

Diante dessa análise, percebeu-se ainda que a não efetivação da especialidade objetiva tem direta relação na decorrência de conflitos fundiários, em especial de natureza urbana, já que se nota que o registro de imóveis, além de ter como fim último a competência em dizer a titularidade da propriedade imobiliária, também compete a representar a real localização e os limites do imóvel. Logo, não estando tais elementos descritivos perfeitamente cognoscíveis, tanto particulares quanto Poder Público tornam-se reféns de elementos fáticos possessórios como parâmetros de limites e localização, que além de serem facilmente mutáveis não refletem a segurança necessária para estabelecimento de tais definições.

Especificamente quanto aos imóveis rurais, notou-se que em razão do contexto da falta de controle fundiário de terras públicas, conjugada à apropriação ilegítima de tais propriedades (grilagem de terras), resultou no que se conhece hoje por lei do georreferenciamento de imóveis rurais (Lei nº 10.267/2001). Assim, considerando o lapso temporal de mais de vinte anos de incidência de tal legislação, que impôs a medição e a definição dos limites territoriais dos imóveis rurais em alta precisão em todo território nacional, mostrou-se pertinente a análise da referida lei e dos demais atos normativos que a regulamentam com vistas a vislumbrar seu alcance e seus elementos característicos relacionados aos objetivos do presente estudo.

Deste modo, verificou-se que o modelo legal e normativo de medição georreferenciada estabelecido aos imóveis rurais promoveu, além da reestruturação cadastral para fins de implementação em políticas públicas, a readequação na forma de caracterização de tais imóveis junto ao Registro Imobiliário. Diante de tais constatações, observou-se como razoável que a descrição imobiliária, a partir de seu levantamento georreferenciado, fosse capaz de combater conflitos fundiários decorrentes da precarização na especificação dos imóveis junto ao seu repositório jurídico.

Assim, considerando não haver legislação em âmbito nacional que imponha a medição georreferenciada para imóveis urbanos, e que o exame sobre a normatização do georreferenciamento de imóveis rurais sinaliza para que tais informações possuam efetivo potencial enquanto ferramenta na prevenção e gestão de conflitos fundiários, buscou-se verificar meios que possibilitassem adequar o padrão legal e normativo de georreferenciamento de imóveis rurais de modo a ser aplicado aos imóveis urbanos. Nesse contexto, promovendo-se o exame sobre a lei de georreferenciamento de imóveis rurais, seus decretos federais regulamentadores, normas técnicas padronizantes da medição georreferenciada e outros atos normativos intimamente relacionados ao tema em questão, foi possível identificar diferenças e similitudes na execução do georreferenciamento para imóveis rurais e urbanos.

No campo das semelhanças, observou-se que a medição georreferenciada é elemento presente no contexto de interconexão das bases de dados de natureza cadastral e jurídica. Tal constatação reflete a necessidade dessa tecnologia de medição imobiliária precisa tanto para o Poder Público no âmbito de controle, planejamento e execução de políticas públicas quanto para a sociedade em geral, em especial no ambiente de negócios imobiliários. Constatou-se que a exigência de medição georreferenciada, independentemente da espécie de imóvel a ser aplicado, deve-se operar progressivamente, ou seja, partindo-se dos imóveis com maior área perimetral para, então, ser aplicada sobre os imóveis menores.

É que a observância e o cumprimento legal devem considerar os custos da implementação de tal técnica e a possibilidade daqueles sobre os quais a lei irá incidir. Tanto para imóveis rurais quanto para urbanos, a medição georreferenciada depende de realização por profissional técnico legalmente habilitado, com possibilidade de responder legalmente por eventuais danos causados. Leia-se: regularmente inscrito no respectivo conselho representativo, com competência para fiscalizar a execução de tais trabalhos e impor sanções

disciplinares. Portanto, constata-se que a medição imobiliária georreferenciada depende de lei que a imponha e, ainda, de norma técnica padronizante.

Quanto às distinções, a principal diferença na aplicação do georreferenciamento em imóveis rurais e urbanos fica por conta da ausência de lei federal que imponha medição georreferenciada para imóveis urbanos. Nesse sentido, constatou-se a existência de atos normativos (portarias e normas técnicas) que sugerem a utilização de tal técnica, o que aponta para a sua necessidade; todavia, no campo legislativo ainda se mantém tal lacuna. Verificou-se ainda que o georreferenciamento de imóveis urbanos não foi imposto quando da Lei nº 10.267/2001 por decisão política. Assim, observou-se que a necessidade de imposição da medição georreferenciada para imóveis urbanos já era de conhecimento do corpo político que implementou a exigência para imóveis rurais, mas que, considerando experiências de outros países, optou por iniciar a obrigação legislativa exclusivamente para os imóveis rurais.

Notou-se ainda que a temática de georreferenciamento de imóveis urbanos se encontra, atualmente, na conjuntura de implementação do Cadastro Territorial Multitemático. Também sem legislação federal que lhe dê suporte, trata-se de uma ferramenta que visa, entre outras funções, servir como tecnologia ao Poder Público no planejamento e implementação de políticas de desenvolvimento urbano e gestão do território. Todavia, a execução dessa ferramenta se encontra em estado inicial e com pouca interconexão de dados oriundos dos registros imobiliários, sendo alimentada em grande parte por dados cadastrais dos municípios. Logo, revelou-se ainda que a fragmentação de cadastros urbanos imobiliários por cada município é percebida como uma das razões que dificulta a implementação, tendo em vista a ausência de uma norma padronizante de natureza cogente em âmbito nacional.

Após os exames sobre o sistema registral imobiliário e os diversos níveis de regulamentação da medição imobiliária georreferenciada, lançou-se um olhar sobre os elementos que viabilizassem a imposição do georreferenciamento de imóveis urbanos e seu potencial na prevenção e gestão de conflitos fundiários. Para tanto, verificou-se o meio pelo qual as descrições imobiliárias georreferenciadas foram inseridas nas matrículas imobiliárias junto ao Registros de Imóveis, bem como a incidência da existência de tais dados no âmbito de conflitos fundiários.

Assim, constatou-se que o procedimento extrajudicial de retificação de registro imobiliário é utilizado para o cumprimento do lançamento da caracterização

georreferenciada para imóveis rurais, ocasionando a utilização de tal via para imóveis urbanos, mas sem o uso dos dados georreferenciados dos vértices definidores de limites, tendo em vista a ausência de imposição legal. Concluiu-se ainda que, no âmbito da serventia registral examinada, os conflitos fundiários identificados decorriam da precariedade das descrições dos imóveis que não continham sua especificação georreferenciada, com maior incidência em imóveis urbanos. Nessa toada, revelou-se que a técnica de medição georreferenciada é largamente utilizada no âmbito dos conflitos fundiários convertidos em ações judiciais, ou seja, como estreita relação quanto à probatoriedade jurídica.

Por fim, tendo em vista a constatação de que a descrição georreferenciada de imóveis deve ser vista como elemento necessário para a correta e precisa especificação imobiliária junto ao Registro de Imóveis, bem como que tais elementos caracterizantes possuem alto potencial de efetividade no âmbito da prevenção e gestão de conflitos fundiários, judicializados ou não, promoveu-se a análise sobre contornos que eventual legislação nacional deve ter para que tal técnica de medição seja imposta para imóveis urbanos, e ainda se examinaram vias de efetivar sua publicidade por meio do código QR impresso na matrícula imobiliária que, uma vez decodificado, promove o encaminhamento à plataforma online de base pública que representa os dados do respectivo imóvel e sua localização geoespacial. Nesse contexto, constatou-se que tanto a imposição da medição georreferenciada e sua inserção na matrícula imobiliária quanto a inclusão do código QR como novo elemento descritivo imobiliário dependem de legislação que as imponha.

Avaliando-se a utilização do código QR, concluiu-se que tal tecnologia é condizente com o atual cenário de massificação do acesso à informação de forma remota. Percebeu-se ainda que a impressão de QR code nas matrículas imobiliárias e sua leitura para fins de direcionar à plataforma online oficial também promove a segurança jurídica das informações, uma vez que caracterizará procedimento de autenticidade das informações.

Verificou-se, ainda, que a impressão do código QR na matrícula poderá combater o desconhecimento tanto da tecnologia de medição georreferenciada quanto da plataforma online oficial que agregará tais dados. É que tal elemento caracterizador do imóvel passará a compor as certidões das matrículas, forma ordinária de publicidade dos dados registrais do imóvel. Ademais, observou-se que a publicidade registral se encontra atualmente em reformulação em razão do crescimento e disseminação dos meios eletrônicos de acesso.

Quanto à análise de viabilidade da imposição legal, no que se refere aos custos do procedimento de georreferenciamento, concluiu-se que há uma clara e constante diminuição

dos custos em razão da disseminação de tecnologias e novos métodos de levantamentos, considerando os mais de vinte anos de imposição da medição georreferenciada para imóveis rurais, como é o caso do uso de veículos aéreos não tripulados em tais trabalhos.

Portanto, conclui-se que a legislação federal que tratará sobre o georreferenciamento de imóveis urbanos para fins de compor a descrição imobiliária no Registro de Imóveis terá os seguintes elementos: i) interconexão entre registro imobiliário e cadastro imobiliário; ii) imposição progressiva da medição georreferenciada; iii) levantamento realizado por profissional legalmente habilitado; iv) definição de norma técnica padronizante de medição georreferenciada ou indicação de entidade competente para expedir-la; v) promoção da publicidade das informações.

Assim, considerando os termos do objetivo geral estabelecido, e tendo sido verificada e constatada a razoável efetividade no âmbito da prevenção e gestão de conflitos fundiários, tanto com relação a imóveis urbanos quanto imóveis rurais, das descrições georreferenciadas quando inseridas nas matrículas imobiliárias e amplamente acessadas; considerando ainda a identificação dos elementos caracterizadores, que devem indispensavelmente se fazer presentes em eventual legislação que imponha a medição imobiliária georreferenciada para imóveis urbanos, a fim de cumprirem a função esperada neste estudo quando para as demais necessidades percorridas durante a pesquisa em questão, produziu-se minuta de projeto de lei federal como protótipo que consolida os principais resultados deste trabalho.

REFERÊNCIAS

ALVES, Marcos Morais; DE SOUZA, Alcione Wagner; DE ARAÚJO LANA, Fabiana. Georreferenciamento: regularização de imóveis rurais. **Jornal de Engenharia, Tecnologia e Meio Ambiente - Jetma**, v. 1, n. 2, p. 21, 2017. Disponível em <http://publicacoes.factus.edu.br/index.php/geral/article/view/126>. Acesso em: 14 fev. 2023.

ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. O surgimento do “estado” e da “propriedade privada” na Idade Antiga e na Idade Média. **Passagens: Revista Internacional de História Política e Cultura Jurídica**, p. 309-324, 2020. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/revistapassagens/article/view/46090>. Acesso em: 8 fev. 2022.

AQUINO, Leonardo Gomes de. Aquisição da propriedade pelo registro do título: características gerais. **Revista Processus de Estudos de Gestão, Jurídicos e Financeiros**, v. 1, n. 2, jul./set., 2010. Disponível em: <https://periodicos.processus.com.br/index.php/egjf/article/view/31>. Acesso em: 30 set. 2022.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Manual Básico**: retificação de registro imobiliário e georreferenciamento. abr., 2011. Disponível em: <http://eduardoagustoirib.blogspot.com/2011/06/manual-basico-de-retificacao-de.html>. Acesso em: 11 nov. 2022.

AZEVEDO, Júlia Gomes de. **Lei nº 10.267/2001 e georreferenciamento**: aplicação do instituto e suas repercussões. Disponível em: <https://editoracriacao.com.br/wp-content/uploads/2015/12/direito-imobili%C3%A1rio.pdf>. Acesso em: 11 dez. 2022.

BAPTISTA, Patrícia. A funcionalização da propriedade pública: problemas da perspectiva civilista sobre o regime jurídico dos bens públicos. **RFD-Revista da Faculdade de Direito da UERJ**, n. 31, p. 246-271, 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rfduerj/article/view/29251>. Acesso em: 26 set. 2022.

BARBOSA, José de Arimatéia; BARBOSA, Ariane Silva; NETTO, Rui Barbosa. Aplicabilidade do georreferenciamento no registro de imóveis. In: V Seminário Internacional governança de terras e desenvolvimento econômico: regularização simplificada Governança de Terras, Campinas/SP. 4 a 6 de junho de 2018. **Anais [...]** Campinas/SP, 2018. Disponível em: <https://governancadeterreas.com.br/wp-content/uploads/2018/03/APLICABILIDADE-DO-GEORREFERENCIAMENTO-NO-REGISTRO-DE-IMO%CC%81VEIS-.pdf>. Acesso em: 18 jan. 2022.

BARBOSA, Willem Wily de Paula. **Análise das potencialidades do uso de imagens orbitas de alta resolução espacial visando atender as especificações da norma técnica de georreferenciamento de imóveis rurais**. 2018. 120 f., Tese (Doutorado em Geociências Aplicadas) - Universidade de Brasília, Brasília, 2018. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/34737>. Acesso em: 26 nov. 2022.

BARBOSA JÚNIOR, Luiz Eduardo. **O georreferenciamento na regularização fundiária rural**: A segurança Jurídica Registral na Reforma Agrária. 2020. 127f. (Dissertação de Mestrado) Marília: Universidade de Marília/SP, 2020. Disponível em: <https://portal.unimar.br/site/public/pdf/dissertacoes/3A07533D4460CDE10F6FA0DCA7E342EC.pdf>. Acesso em: 29 nov. 2022.

BRANDÃO, Artur Caldas; CARNEIRO, Andrea Flavia Tenório; PHILIPS, Jürgen W. Atualidades, desafios e perspectivas do cadastro no Brasil. In: **1º International Congress on Unified and Multipurpose Cadastre**. Jaén: Universidad de Jaén. 2010. Disponível em: http://coello.ujaen.es/congresos/cicum/ponencias/Cicum2010.3.12_Brandao_y_otros_Atualidades_desafios_e_perspectivas_do_cadastro_no_brasil.pdf. Acesso em: 3 fev. 2023.

CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório. Cadastro e Registro de imóveis em áreas rurais e urbanas: A Lei 10.267/2001 e experiências nos municípios de São Paulo e Santo André. **Revista Brasileira de Cartografia**, n. 53, p. 73-81, 2001. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/revistabrasileiracartografia/article/download/43928/23192/182814>. Acesso em: 18 mar. 2023.

CASTELLO, Helvécio Duia. **Retificação de Registros**: a nova sistemática adotada pela lei 10.931. Disponível em: <http://www.trib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalle.php?obr=142>. Acesso em: 14 jun. 2022.

CASTRO, Cristina Veloso de. Análise da constitucionalidade da regularização fundiária urbana no entorno de reservatórios artificiais e o papel do oficial de registros de imóveis. **Revista Jurídica UniFCV**, v. 3, n. 1, p. 34-34, 2020. Disponível em: <https://revista.unifcv.edu.br/index.php/revistadireito/article/view/266>. Acesso em: 4 out. 2022.

CHICATI, Marcelo Luiz *et al.* Uso de drones no georreferenciamento de imóveis rurais para levantamento de vértices de difícil acesso. **Anais [...] XIX Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto**, IMPE, Santos-SP. v. 19, p. 283-286, 2019. Disponível em: <http://marte2.sid.inpe.br/col/sid.inpe.br/marte2/2019/09.03.17.22/doc/97236.pdf>. Acesso em: 23 out. 2022.

COMPARATO, Fábio Konder. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. **Revista do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro**, v. 7, 1998. Disponível em: https://www.mprj.mp.br/documents/20184/2845503/Fabio_Konder_Comparato.pdf. Acesso em: 9 fev. 2022.

DALCUL, Luna Parode. A importância do georreferenciamento de imóveis rurais no processo de retificação de áreas. 2020. Disponível em: <https://repositorio.ufsm.br/handle/1/20143>. Acesso em: 1 nov. 2022.

DE BRITO, Beatriz Duarte Correa; MASTRODI, Josué. A segunda conferência das Nações Unidas sobre assentamentos humanos: dos preparativos às alterações na legislação brasileira—parte I. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n. 3, p. 1495-1514, 2021. Disponível em <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/53684>. Acesso em: 5 mar. 2023.

DE PÁDUA, Felipe Bizinoto Soares. A eficácia dos atos registrais no processo de transmissão da propriedade imobiliária. 2020. Disponível em: https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/51999/2020-0089-RDI_0095-0123.pdf. Acesso em: 27 set. 2022.

FONSECA, Ricardo Marcelo. A lei de terras e o advento da propriedade moderna no Brasil. **Anuario mexicano de história del derecho**, n. 17, p. 97-112, 2005. Disponível em: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/anuario-mexicano-historia-der/article/view/29680/26803>. Acesso em: 17 fev. 2022.

GASQUE, Kelley Cristine G. D. Teoria fundamentada: nova perspectiva à pesquisa exploratória. In: MUELLER, Suzana Pinheiro Machado (org.). **Métodos para a pesquisa em Ciência da Informação**. Brasília: Thesaurus, 2007. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/9610>. Acesso em: 26 jun. 2022.

GRUBER, Rafael Ricardo. Registro eletrônico de imóveis, cadastros e Sinter: interconexão sem submissão. **Boletim IRIB em Revista**, 2016. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/1165>. Acesso em: 25 dez. 2022.

HUARIPATA, Luis Alberto Aliaga. Os efeitos substantivos da inscrição e o papel do registro na proteção do tráfego jurídico imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, ed. nº 54,

Revista dos Tribunais, 2003. Disponível em: https://academia.irib.org.br/pdfs/web/viewer.html?file=123456789/736/2003-0054-0084_0098-RDI.pdf. Acesso em: 28 set. 2022.

JACOMINO, Sérgio. 2019.07. 20-DIRE 21-2019-SINTER. **IRIB Memória**, n. 21, p. 1-9, 2019. Disponível em: <https://repositorio.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/24097>. Acesso em: 3 dez. 2022.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História da publicidade imobiliária no Brasil**. 2008, 134f. (Dissertação de Mestrado) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: <https://spcm.com.br/dmkt/catanduva/>. Acesso em: 28 jun. 2022.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. Algumas observações em torno do problema do registro de imóveis no Brasil. **Revista de Direito Imobiliário**, 79. ed., 2015. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/1102>. Acesso em: 10 out. 2022.

LUNA, Rejane Maria Rodrigues de. **Georreferenciamento e Determinação de Limites de Imóveis em Atendimento à Lei 10.267/2001**. 2004. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Pernambuco. Disponível em: <https://attena.ufpe.br/handle/123456789/3268>. Acesso em: 28 jun. 2022.

MACHADO, Virgílio Félix. **Registos e Notariado: os fins do registo e a função do conservador: a cessação dos efeitos do registo: caso verídico**. (Especialização em Tecnologia e Gestão), Instituto Politécnico do Porto (IPP), Felgueiras, 2011. Disponível em: <https://recipp.ipp.pt/handle/10400.22/4997>. Acesso em: 06 out. 2022.

MONTEIRO, Cláudia Servilha; MEZZAROBÀ, Orides. **Manual de metodologia da pesquisa no Direito**. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

NALINI, José Renato. A matrícula e o Cadastro no Registro imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, 37. ed., 1996. Disponível em: <http://104.131.219.144/xmlui/handle/123456789/523>. Acesso em: 2 nov. 2022.

NAZARÉ, Paulo Emílio Dantas. **O acesso à propriedade imobiliária na perspectiva do Direito Civil-Constitucional**. 2016. 117f. Dissertação (Mestrado em Direito) — Universidade de Brasília, Brasília, 2016. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/22079>. Acesso em: 15 fev. 2022.

OLIVEIRA, Danilo de Lima. **Georreferenciamento de imóveis rurais: avanços no combate à grilagem de terras**. Disponível em: https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/publicacoes/danilo_lima.pdf. Acesso em: 10 jan. 2023.

PAIVA, João Pedro Lamana. Georreferenciamento e retificações. **Boletim IRIB em Revista**, 2010. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/3248>. Acesso em: 25 jan. 2022.

PALOTINA: Ubs Novo Horizonte III é construída em lote errado. **Catve.com**, Foz do Iguaçu, 15 ago. 2018. Disponível em: <https://catve.com/noticia/6/225323/palotina-ubs-novo-horizonte-iii-e-construida-em-lote-errado>. Acesso em: 3 de dez. 2022.

PAZ, Alain. **Estado del arte de los catastros y registros de tierras rurales en América Latina y el Caribe**. Santiago: Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura – FAO, 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/publicacoes/estudo-cadastro-america-latina.pdf>. Acesso em: 28 mar. 2023.

PEIXOTO, Renata Cortez Vieira. As novas tecnologias e a atividade notarial e registral no brasil. **Humanidades & Inovação**, v. 9, n. 19, p. 54-69, 2022. Disponível em: <https://revista.unitins.br/index.php/humanidadesinovacao/article/view/7844>. Acesso em: 27 mar. 2023.

PIMENTEL, Júnio da Silva; CARNEIRO, A. F. T. Cadastro Territorial Multifinalitário em Município de Pequeno Porte de acordo com os conceitos da Portaria N. 511 do Ministério das Cidades. **Revista Brasileira De Cartografia** N, p. 64, 2012. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/revistabrasileiracartografia/article/view/43787> Acesso em: 13 mar. 2023.

PIOVESAN, Eduardo Casale; CAMARGO, Paulo de Oliveira; ISHIKAWA, Mauro Issamu. Lei n. 10.267/01 Análise e Aplicação. In: **Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário – COBRAC**, UFSC: Florianópolis. 2004. Disponível em http://www2.fct.unesp.br/pos/cartografia/docs/anaiseventos/piovesan_lei_10267_analise_aplic_cobrac_2004.PDF. Acesso em: 3 jan. 2023.

RAMBO, Jacir Antonio. **Contribuição jurídica para a retificação administrativa georreferenciada de imóvel urbano no registro de imóveis**. Dissertação (Mestrado), Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2011. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/95116>. Acesso em: 28 jan. 2022.

REZENDE, Raquel Vieira Abrão. A sistemática registral imobiliária sob a perspectiva do princípio da publicidade registral. **Revista de Direito Imobiliário**, 81. ed., 2016. Disponível em: https://academia.irib.org.br/pdfs/web/viewer.html?file=123456789/1159/2016-0081-0101_0132-RDI.pdf. Acesso em: 10 out. 2022.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A matrícula: paradigmas para o sistema de registro eletrônico de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, 86. ed., 2019. Disponível em <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/3674>. Acesso em: 24 out. 2022.

RICHTER, Luiz Egon. Fragmentos teóricos da base matricial do imóvel no registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, 55. ed., 2003. Disponível em <https://repositorio.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/754>. Acesso em: 25 out. 2022.

RODRIGUES, José Rodrigo *et al.* **Registros públicos e recuperação de terras públicas**: resumo do relatório de pesquisa MJ/SAL-pensando o Direito 2011-2012. Série Pensando o Direito, n. 48, p. 91, 2012. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/002512863>. Acesso em: 7 nov. 2022.

ROSALEN, David Luciano; MUNHOZ, João Victor Cássia; MARDEGAN, Catarina. O georreferenciamento de imóveis rurais no município de Jaboticabal-SP. **Revista Ciência em**

Extensão, v. 8, n. 3, p. 42-55, 2012. Disponível em: https://ojs.unesp.br/index.php/revista_proex/article/view/668. Acesso em: 23 mar. 2023.

ROSALEN, David Luciano; BAYO, G. S. Normas técnicas brasileiras para o georreferenciamento de imóveis rurais. Anais do XXVII Congresso Brasileiro de Cartografia e XXVI Exposicarta 6 a 9 de novembro de 2017, SBC, Rio de Janeiro/RJ, p. 1528-1531. Disponível em http://www.cartografia.org.br/cbc/2017/trabalhos/5/fullpaper/CT05-36_1505676086.pdf. Acesso em: 3 mar. 2023.

SALLES, Venício Antônio de Paula. Bens de domínio público e o registro de imóveis. **Boletim do IRIB em revista**, n. 316, 2004. Disponível em: https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/2487/2004-0316-0020_0033-BDI.pdf. Acesso em: 20 set. 2022.

SILVA, Eberson *et al.* Georreferenciamento de imóveis rurais através de GPS geodésico RTK e por meio de análise de imagens por satélite. **Anais [...] II Congresso Técnico Científico da Engenharia e da Agronomia**. Palmas, 2019. Disponível em: <https://www.confea.org.br/sites/default/files/uploads-imce/Contecc2019/Agrimensura/GEORREFERENCIAMENTO%20DE%20IM%C3%93VEIS%20RURAIIS%20ATRAV%C3%89S%20DE%20GPS%20GEOD%C3%89SICO%20RTK%20E%20POR%20MEIO%20DE%20AN%E2%94%9C%C3%BCLISE%20DE%20IMAGENS%20POR%20SAT%C3%89LITE.pdf>. Acesso em: 11 nov. 2022.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski. **CIA-Presunção Absoluta e os Sistemas de Registro de Imóveis: dormientibus non succurrit ius**. Coleção IRIB Academia, 2022. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/52065>. Acesso em: 11 nov. 2022.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. O valor constitutivo da publicidade no sistema registral imobiliário brasileiro. **Boletim IRIB em Revista**, 322. ed., 2005. Disponível em: <https://repositorio.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/2735>. Acesso em: 10 out. 2022.

STAUT JUNIOR, Sérgio Said. Cuidados metodológicos no estudo da história do direito de propriedade. **Revista da Faculdade de Direito UFPR**, v. 42, 2005. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/direito/article/viewFile/5175/3891>. Acesso em: 4 fev. 2022.

TOLEDO, Bruno Henrique Costa; BERTOTTI, Luiz Gilberto. Breve histórico da certificação de imóveis rurais no Brasil e apresentação do Sistema de Gestão Fundiária-SIGEF. **AMBIÊNCIA**, v. 10, n. 3, p. 839-847, 2014. Disponível em: <https://revistas.unicentro.br/index.php/ambiencia/article/view/2815>. Acesso em: 29 nov. 2022.

TRALLI, Marcelo Cunha. Automação do georreferenciamento. **Boletim IRIB em Revista**, 349. ed., 2014. Disponível em: https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/3444/2014-0349-0053_0065-BDI.pdf. Acesso em: 5 fev. 2023.

ULKOWSKI, Fábio Pagliosa. **Georreferenciamento de Imóveis na Perspectiva do Ordenamento do Território no Brasil: O Caso de Estudo do Estado do Paraná**. 2021. Tese

de Doutorado. Disponível em: <https://run.unl.pt/handle/10362/123956>. Acesso em: 3 jan. 2023.

Prudência Notarial como Forma de Complementação às Normas Administrativas para Fins de Prevenção de Conflitos no Poder Judiciário e Concretização da Dignidade Humana

PRODUTO TÉCNICO 14

TÍTULO DO TRABALHO: Prudência Notarial como forma de complementação às normas administrativas para fins de prevenção conflitos no Poder Judiciário e concretização da dignidade humana.

AUTORES E AFILIAÇÕES INSTITUCIONAIS

Aluno: Mateus Pedro Oliveira Martins Rocha. Mestrando no Programa de Mestrado Profissional de Direito e Gestão de Conflitos da Universidade de Araraquara - UNIARA. Tabela de Notas do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO.

Professor/Orientador: Augusto Martinez Perez Filho. Professor Universitário no Programa de Mestrado Profissional de Direito e Gestão de Conflitos da Universidade de Araraquara - UNIARA.

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Alteração da normativa estadual da corregedoria tocaninense sobre atuação dos serviços notariais para que se passe a exigir a declaração das partes quanto a existência ou não de união estável com outrem, independente do estado civil constatado nas certidões registrais.

O presente Produto Técnico-Tecnológico (PTT) contribui de forma significativa para a seara do Direito e Gestão de Conflitos, uma vez que, visa-se esclarecer como a adoção de novas posturas prudenciais e exigências notariais previnem a ocorrência de fatos geradores de conflito, sendo, portanto, uma ferramenta hábil para gestão e prevenção de conflitos. Bem como, o presente PTT contribui para que a sociedade, tanto acadêmica quanto profissional receba mais segurança jurídica nas relações patrimoniais tuteladas pela fé pública notarial. Dessa forma, a adoção desse PPT auxilia na contínua efetivação das normas que visam proteger as partes nas relações patrimoniais, bem como proteger os companheiros numa relação familiar.

Nesse contexto, insta salientar que a desenvoltura de condutas prudenciais notariais encontra seu desiderato normativo tanto na segurança jurídica, sendo essa uma das finalidades da atividade notarial nos conformes do artigo 1º da Lei Federal nº 8.935/1994, quanto na independência funcional desses profissionais do direito, que além de serem operadores do direito aplicando-o ao caso concreto, recebem o múnus da fé pública para certificar toda segurança social que se espera dos atos, conforme artigos 3º e 28 da mencionada Lei Federal 8.935/1994.

Gurupi/TO, 21 de agosto de 2024.

Impacto e Inovação do Projeto

Finalidade do Trabalho: *A finalidade do presente trabalho consiste em complementar as normas administrativas estaduais com normas de agir prudencial adotadas e aplicadas no ambiente notarial para fins de comprovar o êxito na gestão/prevenção de conflitos, principalmente no que tange a necessidade dos contratantes/partes nas escrituras e procurações declararem, além do seu estado civil, se convivem ou não em união estável.*

Nível e Tipo de Impacto:

- *Realizado: O impacto do presente trabalho consistiu exatamente em evitar conflitos futuros na seara patrimonial do direito de família.*

Demanda: *Em virtude da união estável ser uma situação fática pouco regulamentada e que carece das devidas formalidades, torna-se necessário para garantir a higidez de negócios jurídicos imobiliários, que perpassam a seara patrimonial dessa entidade familiar, serem devidamente acautelados com as devidas declarações das partes sobre seu real estado de convivência em união estável.*

Área Impactada pela Produção: *Nesse sentido, a área impactada por esse trabalho, em seu teor acadêmico, perpassa o direito notarial e registral, e em sua aplicabilidade prática, a atividade notarial realizada no serviço extrajudicial.*

Replicabilidade: *O presente trabalho também pode ser aplicado e discutido no âmbito do direito de família, bem como, do direito contratual, das coisas e sucessões.*

Abrangência Territorial: *O presente trabalho foi desenvolvido nas dependências do serviço notarial do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO.*

Complexidade: *O deslinde da aplicação desse trabalho no que tange o treinamento da equipe para as novas exigências a serem formuladas torna-se uma atividade de complexidade menor, em virtude do curso ministrado de antemão para equipe dos funcionários. No que tange as exigências para com o usuário do serviço, bem como, sua conscientização, torna-se uma trabalho de complexidade média, em virtude da resistência em declarar a possível existência da união estável.*

Nível de Inovação: *O presente trabalho torna-se inovador, visto que, oferece uma segurança jurídica maior para as partes que transacionam no mercado imobiliário ao formalizarem a declaração do estado atual ou não de convivência em união estável, destacando assim a importância dos efeitos jurídicos que decorrem de uma união estável devidamente reconhecida.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *Nesse sentido o setor que mais se beneficia desse trabalho, é o mercado imobiliário, visto que, é mais uma segurança jurídica que se promove nos serviços notariais.*

Fomento: *O presente trabalho e sua aplicação é de autonomia própria do Tabelião do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO.*

Registro de Propriedade Intelectual: *O presente trabalho não possui registro de propriedade intelectual.*

Estágio da Tecnologia: O produto técnico-tecnológico desenvolvido consistiu em um primeiro momento numa série de estudos com a consequente produção de um material para formação ministrada pelo Tabelião de Notas aos seus escreventes e auxiliares a fim de aprimorar a atuação de toda equipe do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO.

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: A presente consolidação desse conhecimento se realizou por meio da elaboração de material, bem como, de palestra realizada pelo Tabelião de Notas aos seus escreventes e auxiliares responsáveis pelo setor de procurações e escrituras do serviço notarial.

RESUMO

Este estudo visa elucidar a importância de considerar a situação fática da convivência em união estável como um fenômeno proporcionador de efeitos jurídicos na seara notarial e registral gerando necessidade de emoldurar normas práticas complementares às normas administrativas da corregedoria do poder judiciário. Nesse estudo, adotou-se uma análise quanto a envergadura doutrinária a respeito da atuação prudencial notarial, bem como, dispôs-se de meios para transmitir o conhecimento e práticas a serem adotadas no serviço notarial. Nesse sentido, esse trabalho visa também aprimorar a gestão de conflitos no ambiente extrajudicial adotando-se práticas prudenciais para prevenção de futuros conflitos patrimoniais e familiares. Com isso, conseguiu-se prevenir e diminuir conflitos judiciais futuros alicerçando a realidade da união estável sobre bases sólidas dentro da seara notarial e registral. A partir disso, observa-se que este trabalho contribuiu para gerar uma nova perspectiva da união estável dentro da seara notarial e registral. Bem como, acarreta-se um benefício social de redução dos conflitos sociais e de conscientização da necessidade de considerar importância de declarar nos atos notariais a existência de uma união estável.

Palavras-Chave: Prudência. Notarial. União Estável. Gestão de conflitos.

ABSTRACT

This study aims to elucidate the importance of considering the factual situation of cohabitation in a stable union as a phenomenon that provides legal effects in the notary and registry area, generating the need to frame practical norms complementary to the administrative norms of the internal affairs department of the judiciary. In this study, an analysis was adopted regarding the doctrinal scope regarding prudential notarial performance, as well as means being available to transmit the knowledge and practices to be adopted in the notarial service. In this sense, this work also aims to improve conflict management in the extrajudicial environment by adopting prudential practices to prevent future property and family conflicts. With this, it was possible to prevent and reduce future legal conflicts by basing the reality of the stable union on solid foundations within the notary and registry field. From this, it can be seen that this work contributed to generating a new perspective on stable unions within the notary and registry field. As well, there is a social benefit of reducing social conflicts and raising awareness of the need to consider the importance of declaring the existence of a stable union in notarial acts.

Keywords: Prudence. Notarial. Stable Union. Conflict management.

1 INTRODUÇÃO

No contexto acadêmico do Direito e Gestão de Conflitos, observa-se as diversas formas de resolução de conflitos que perpassa pela gestão tanto judicial quanto extrajudicial de lides. E nessa gestão destaca-se a importância de considerar os meios de prevenção como forma de gestão efetiva dos conflitos.

Diante dessa necessidade de prevenção dos conflitos, destaca-se o contexto fático da rotineira ocorrência de convivência de união estável de diversas pessoas acarretando efeitos jurídicos nas diversas áreas. Nesse sentido, diversos atos notariais e registrais podem padecer da devida e integral validade e segurança jurídica, quando a presente situação fática é omitida nas declarações das partes ao notário.

Em virtude dessa omissão, bem como, pelo amparo legal e reconhecimento jurisprudencial que a união estável possui atualmente, gera-se a consequente invalidade atos notariais e registrais que se emolduraram com omissão da situação fática dessa convivência familiar.

Destaca-se desses atos notariais: escrituras públicas de venda e compra, procurações públicas para venda de imóveis, escrituras de constituição de garantias reais que são celebradas com omissão da declaração de atual união estável e consequentemente com omissão da outorga uxória do convivente, gerando a anulação do presente ato nos termos da lei civil.

Logo, até o registro imobiliário padecerá de possível, eventual e futura anulação, visto que, o título que deu causa ao ato registral fora anulado, por isso, o próprio registro imobiliário de uma venda e compra e ou de constituição de garantia real sofre os efeitos dessa anulação.

Ademais, salienta que todo esse caminho eivado de vícios que gera a invalidade do negócio jurídico, invalidade essa relativa ou absoluta, procede de um procedimento jurisdicional que teve origem em lides causadas por dissonâncias entre os conviventes – ou ex-conviventes – em face da operação jurídico imobiliária que um deles realizou sem a ciência e anuência do outro, e, em algumas vezes, em malefício desse outro.

Em virtude disso, torna-se necessário uma capacitação dos escreventes e auxiliares administrativos do serviço notarial a fim de informar a importância de esclarecer para o usuário do serviço público a necessidade declarar sua situação fática afetiva atual, ou seja, se está ou não em união estável. Informação essa salutar para que

ocorra a devida lavratura do ato notarial acompanhado de uma plena assessoria jurídica relatando a necessária obtenção ou não da outorga uxória para validade do ato.

Salienta-se que apesar do código civil e a sistemática notarial e registral não considerarem a união estável como um estado civil para a pessoa natural, a ocorrência ou não da união estável gera efeitos semelhantes, em certos aspectos, na seara notarial e registral, se comparada ao instituto atemporal do casamento.

Nesse esteio, para fins de solidificar em normativa segura para atuação prudencial dos notários torna-se preciso realçar como Produto Técnico-Tecnológico, a necessária alteração normativa do código de normas dos serviços notariais tocantinenses (Consolidação das Normas e Procedimento do Serviço Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Tocantins – Provimento Provimento N° 3 - CGJUS/2JACGJUS), para que haja exigência do notário quanto a declaração das partes sobre se estão ou não em união estável.

2 CONTEXTO DO PROBLEMA

No que se observa o cerne da problemática, à luz desse estudo, concentra-se na situação fática da união estável dentro do contexto da seara notarial e registral. Em suma, a declaração da sua existência no ato notarial e a consequente assessoria são meios pelos quais gerencia-se o conflito mediante atitudes preventivas revelando assim a importância desse trabalho para seara do Direito e Gestão de Conflitos.

Nesse sentido, a seara notarial e registral, bem como, o mercado imobiliário são efetivamente afetados pelos contornos jurídicos que se desenvolvem atualmente nas normas e na jurisprudência relativas ao direito de família, mais especificamente à união estável.

Em vista disso, pelos inúmeros atos notariais lavrados no 1º serviço notarial de Gurupi/TO evidencia-se uma vasta gama de possibilidades de conflitos futuros que precisam ser prevenidos que ocorram. E como esse mesmo serviço é desenvolvido sob o amparo de normas administrativas estaduais emanadas da corregedoria de justiça tocantinense, bem como, pela própria prudência notarial do tabelião, torna-se importante usar dessa prudência para elaboração/formação de atitudes de prevenção de conflitos futuros.

A singularidade da união estável, bem como, sua excessiva informalidade ainda conduz muitas pessoas a não a declararem de forma correta acreditando que para fins

notariais e registrais o que efetivamente possui valor social e jurídico é o casamento, divórcio, separação ou estar como solteiro.

Nesse contexto, a formação dos auxiliares e escreventes passa por informa-los a respeito do bom diálogo que deve ser travado com as partes a fim de angariar o maior número de informações possíveis sobre sua real condição fático afetiva e familiar, ou seja, uma análise para além do estado civil constatado nos documentos apresentados.

Corroborando ao que se apresenta, verifica-se que essa presente temática se relaciona diretamente ao contexto de gestão preventiva de conflitos que começa a ser elaborada no âmbito extrajudicial. Bem como, a conscientização dos usuários por meio de uma tratativa de diálogo esclarecedor auxilia para concretizar da dignidade da pessoa humana que perpassa seu âmbito familiar.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

O fenômeno da união estável é uma situação fática informal que fora albergada pela legislação pátria desde a Constituição da República Federativa do Brasil (1988) passando pelo Código Civil (2002), até recentes decisões jurisprudenciais das cortes brasileiras.

Pela referida Constituição Federal de 1988 (CR/88) houve a equiparação da união estável à instituição tradicional do casamento, sendo considerada como entidade familiar, na dicção do artigo 226, em seu parágrafo §3º:

Art. 226 (...)

§ 3º Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

Essa própria equiparação concretiza o princípio da dignidade da pessoa humana no seu aspecto familiar, princípio esse basilar da sociedade e do atual Estado Democrático de Direito, conforme dispõe o artigo 1º, inciso da CR/88:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal,

constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

III - a dignidade da pessoa humana;

Passo seguinte houve leis que regulamentaram o instituto da união estável Lei Federal nº 8.971/94 e Lei Federal nº 9.278/96. Com o advento da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil) apresentou-se a conceituação utilizada até os dias atuais sobre a união estável: união pública, contínua, duradoura e com o objetivo de constituir família. Assim alude o artigo 1.723 do Código Civil de 2002:

Art. 1.723. É reconhecida como entidade familiar a união estável entre o homem e a mulher, configurada na convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família.

A presente equiparação da união estável em casamento não ficou somente no âmbito do direito de família, concedendo benefícios ao companheiro como se cônjuge fosse. Para além dessa seara adentrou-se no contexto do direito sucessório a partir da emblemática decisão do STF em recurso com repercussão geral que invalidou o regime sucessório do próprio companheiro previsto na lei civil e equiparou-o ao do cônjuge:

No sistema constitucional vigente é inconstitucional a diferenciação de regime sucessório entre cônjuges e companheiros devendo ser aplicado em ambos os casos o regime estabelecido no artigo 1829 do Código Civil. Recursos Extraordinários (REs) 646721 e 878694.]

Logo, observa-se uma quase – para não dizer completa – integral equiparação do companheiro ao cônjuge dentro do ordenamento jurídico brasileiro. Por isso, observa-se que situações jurídicas como outorga uxória que é direito e garantia para um dos cônjuges, que vivem em comunhão parcial ou participação final nos aquestos sem expressa disposição de liberação da outorga, hoje já passa ser um direito e garantia para o companheiro que está nas mesmas condições, assim afirma a doutrina:

Outra questão de grande repercussão diz respeito à necessidade da vênia conjugal na união estável. Sabe-se que não há nenhuma hierarquia entre casamento e união estável, o que não significa que são institutos idênticos. A principal diferença é externa e decorre da formalidade pública do casamento, inexistente na união estável. Daí afirmar que na união estável não se exige outorga, pois o terceiro (comprador do imóvel) não tem conhecimento certo e preciso se o alienante mantém união estável com outra pessoa. No caso do casamento, por sua vez, a publicidade decorre do registro público e gera a presunção de conhecimento público do estado civil dos contraentes. Logicamente, a assertiva é excepcionada para os casos em que a união estável estiver averbada na matrícula imobiliária ou tenha sido declarada na escritura pública.

A ausência de outorga uxória ou autorização marital se faz necessária em razão do regime de bens e gera o efeito imediato de anulação da venda. Trata-se, repita-se, de causa de anulabilidade do negócio jurídico, e não nulidade, sujeitando-se, evidentemente à propositura da ação anulatória, de legitimidade do cônjuge que não anuiu à celebração do negócio jurídico. (KUMPEL e FERRARI, 2022, Tratado Notarial e Registral, vol. 3, 2ª ed. p. 365-366)

Diante de situações pontuais como acima apresentada, no caso de lacuna legislativa de âmbito nacional ou federal, cumpre às normativas estaduais que norteiam a atividade do notário dispor de formas de interpretação e aplicação a fim de evitar situações conflituosas e de discussões judiciais futuras.

A essas normas cumpre a fiel observância, interpretação e aplicação pelo notário e registrador, como elucida Luiz Guilherme Loureiro (2017, 8 ed, p. 112, Registros Públicos: Teoria e Prática):

Tendo em vista a função e o espírito das normas infralegais dos serviços notariais e de registro, qual seja a de harmonizar e garantir maior eficiência na prestação desses

serviços, o juízo local apenas pode estabelecer regras para sua adaptação às circunstâncias locais.

Seja como for, pelo princípio da hierarquia das leis, as normas de serviço não podem modificar ou inovar a lei e tampouco ter por objeto a atividade notarial, isto é, matéria afeta ao direito notarial, ao direito civil ou questões de direito privado, que são de competência de lei federal por força da Constituição. (art. 236, § 1, e art. 22, I).

Em atenção a essa problemática identifica-se nas normas administrativas da corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, atual provimento Provimento Nº 3 - CGJUS/2JACGJUS de 2023, que consolidou toda normativa estadual, uma lacuna também na disposição quanto a necessária atitude preventiva do tabelião de notas para constar nas escrituras públicas e procurações públicas a existência ou não de união estável das partes.

Nesse sentido, corrobora-se ao presente fato a necessária urgência do agir prudencial do notário. Agir esse respaldado pelas tradições jurídicas do notariado latino e brasileiro que sempre encontrou na prudência notarial uma resolução das demandas sociais para casos que carecem de normas específicas para sua resolução.

Nestes termos, dispõe Ricardo Henry Marques Dip:

O notário sabe (...) que nenhum enunciado jurídico consagre cobrir perfeitamente os dados de um caso determinado. Quantas vezes não é levado o notário a suprir seu silêncio ou ambiguidade. Em algumas ocasiões, ultrapassará francamente a letra da lei para conservar melhor a intenção. Porque as leis mesmas não são um absoluto; cedem lugar à consciência reta e bem formada, e precisamente se reconhece o verdadeiro homem de leis, seja juiz, advogado ou notário, na competência que aporta à interpretação dos textos em relação com o bem superior dos indivíduos e da comunidade. (Pio XII apud DIP, Ricardo Henry Marques, 2012, p. 94).

Essa prudência notarial bem aplicada para fins de redação dos instrumentos públicos é considerada uma atividade de prevenção de conflitos, conforme depreende-se dos autores:

A politicidade humana exige naturalmente alguma forma publicitária de todos os direitos que não se concluem da própria natureza das coisas e demandem títulos contingentes. À publicidade de situações juridicamente definidas e de transferências de direitos concorre a necessidade do uso adequado de ritos, signos, formas e até fórmulas, que garantam a regularidade dos atos e negócios jurídicos, satisfazendo-se, com isso, a eminente função social de prevenir conflitos. (DIP, Ricardo Henry Marques, 2012, p. 13)

A prudência jurídica consiste no conhecimento do justo em seu mais alto grau de concreção. Trata-se, nesse sentido de um conhecimento relativo à práxis, à realidade concreta, à ação, mas que visa a um determinado bem: a justiça. Na medida em que o agente realiza esse bem, a justiça, tende a seu próprio aperfeiçoamento moral. Assim, a prudência é antes de tudo uma virtude, cumprimento de um valor. A prudência passa a ser essencial para a aplicação da justiça no caso concreto. (KUMPEL e FERRARI, 2022, Tratado Notarial e Registral, vol. 3, 2ª ed. p. 178)

Com respaldo no disposto acima é que todo um plano de formação fora elaborado pelo Tabelião para os auxiliares e escreventes do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO a fim de que, lastreado pela prudência notarial preventora de conflitos, seja promovido uma conscientização das partes a respeito dos efeitos jurídicos da existência da união estável para os atos notariais e registrais.

4 MÉTODO DA PRODUÇÃO TÉCNICA

A presente pesquisa é de eixo qualitativo uma vez que se busca por meio de uma observação participante e uma análise documental compreender um fenômeno social e organizar estratégias para trabalhar seus efeitos jurídicos. Nesse sentido, o trabalho destaca-se por seu caráter exploratório, visto que, visa-se proporcionar que o tema se torne mais explícito.

Acrescenta-se que o método adotado é hipotético-dedutivo, ou seja, constatada uma lacuna normativa objetivou-se formular hipótese para sua resolução testando-a na prática notarial. O instrumento basilar na coleta de dados resultou de uma observação participante do tabelião na dinâmica do serviço notarial.

Nesse quadro metodológico fora realizado uma pesquisa bibliográfica com consultas em doutrinas notariais e civilistas, bem como, de forma a complementar o avanço do estudo realizou-se uma pesquisa documental com acesso fonte primárias, tais como a leis e decisões judiciais pertinentes.

As devidas competências técnicas perpassaram os prévios saberes da experiência notarial, bem como, a habilidade de pesquisa documental e bibliográfica. Somando a esses fatores destaca-se a capacidade de propositura de soluções práticas na orbita da prudência e da sindérese notarial (hábito da razão prática que dá intuição aos princípios morais).

5 TIPO DE INTERVENÇÃO E MECANISMOS ADOTADOS

Nesse diapasão, diante da situação que se apresentou quanto a possíveis conflitos que possam advir da existência de união estável não formalizada, operacionalizou-se no 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO um curso para formação para os colaboradores, auxiliares e escreventes para fins de científicá-las sobre: a realidade atual da união estável como instituição familiar, seus aspectos informais, seus reflexos na seara notarial e registral, bem como, atitudes práticas para serem diligenciadas no momento de entrevista com os usuários.

Em vista disso, explicou-se a questão da união estável abordando seu histórico no ordenamento jurídico brasileiro, as equiparações que esse instituto hoje possui em relação ao casamento. Salientou-se sobre a informalidade da união estável, ou seja, fator esse que repercute na necessidade de apreender a existência do relacionamento afetivo no momento crucial de entrevista com as partes.

Nessa perspectiva orientou-se as auxiliares e escreventes para questionarem as partes para além de saber somente o estado civil da certidão emitida pelo registro civil, mas também, indagar existência de possíveis relacionamentos públicos, duradouros e contínuos com intuitos familiares.

Explanou-se diversas situações que a ausência de declaração quanto a união estável, bem como, consequente ausência do requisito de outorga uxória pode acarretar anulabilidades na escritura pública e na procuração pública, e passo seguinte, afetar até mesmo a higidez do registro público.

Conscientizou-se de que os serviços públicos notariais e registrais prezam pela prevenção de conflitos futuros, viabilizando ao máximo organizar e prevenir situações conflitivas antes que ocorram. Desse modo, contribuem tanto para higidez e segurança dos serviços notariais e registrais, quanto também para redução dos conflitos no poder judiciário.

Como retorno dessa palestra informativa da nova dinâmica de trabalho, as funcionárias interessaram-se pelo tema e pela novidade dessa atuação preventiva da qual são agora responsáveis a fim de zelar pela paz social e por uma maior segurança jurídica dos atos praticados.

6 RESULTADOS E ANÁLISE

A partir das técnicas e do conhecimento apresentados às funcionárias do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO foi possível evidenciar nas tratativas com o usuário do serviço público notarial uma maior transparência e desenvoltura no que tange as declarações apresentadas e consubstanciadas no livro e instrumento públicos. Nesse interim, o próprio Tabelião acompanhou as funcionárias e teceu considerações para fins de implementar as explicações e o labor prático em alguns casos concretos apresentados.

Nesse eixo, observa-se que as primeiras tratativas nas conversas com os usuários visam exatamente perscrutar a existência ou não de uma união afetiva com outra pessoa. Isso fica muito claro ao indagar o estado civil antes mesmo de somente conferir pela certidão do estado civil apresentada.

Passo seguinte, se a pessoa demonstra que já está até mesmo com outra pessoa, indaga-se o tempo e se entende que essa união é tipo “ter sua/seu esposa/esposo sem ser no papel formal do casamento” já se orienta para declarar essa união estável em documento público próprio e fazer automática menção na escritura pública ou procuração

pública objeto principal do serviço buscado. Bem como, orienta-se e esclarece-se a parte que a união que hoje possuem é resguardada pela imposição legal do regime de comunhão parcial de bens conforme disciplina a lei civil.

Ocorre o surgimento de casos considerados de fácil resolução: civilmente solteiro, porém em união estável. Procura-se averiguar na entrevista com as partes nesse caso se essa união se constituiu antes ou depois da aquisição do bem que nesse momento se deseja dispor. Orientando que no caso de aquisição anterior – gratuita ou onerosa – ou posterior gratuita, o companheiro será anuente para essa disposição (venda/doação/garantia); no caso de aquisição posterior onerosa será também outorgante alienante junto com o usuário entrevistado requerente do serviço.

Casos de média dificuldade na resolução: viúvo ou divorciado, porém em união estável. Busca se averiguar primeiro se houve a devida partilha dos bens pertinentes ao último relacionamento tido por formal e com quem e em que quantidade efetivamente ficou o bem objeto da transação. Se houve partilha, é possível o prosseguimento das tratativas, caso contrário, necessário encaminhar o usuário para consultar advogado de sua confiança para iniciar o peticionamento de inventário/divórcio.

Se o bem estiver pertencendo à pessoa do usuário, caminha-se para o segundo momento indagando-se se a aquisição do bem, em relação a união estável, se deu no modo de anterior – gratuita ou onerosa – ou posterior gratuita, sendo o caso do companheiro como anuente para essa disposição (venda/doação/garantia); e no caso de aquisição posterior a união estável de forma onerosa será o companheiro também outorgante alienante junto com o usuário entrevistado requerente do serviço.

Casos de difícil resolução: casado, mas separado de fato e em união estável com outrem. Essa situação emblemática torna-se de difícil resolução, porém não é impossível se houver mútuo acordo das partes envolvidas para a segurança jurídica e higidez do ato notarial. Em suma, começa por indagar se o bem objeto de disposição (venda/doação/garantia) foi adquirido antes ou depois da união estável constituída.

Se foi objeto de aquisição anterior a união estável, é necessário para sua disposição atual que seja formalizado o devido divórcio. Do contrário, se o usuário não desejar a formalização, torna-se necessário investigar se o bem é aquisição onerosa ou gratuita no transcurso do antigo casamento. Se for gratuita, necessariamente o cônjuge deverá comparecer anuindo o presente ato de disposição, uma vez que, o bem é particular do usuário.

E forma análoga, o atual companheiro que agora, possivelmente diante da informalidade da relação está amparado pela comunhão parcial de bens por presunção do código civil, deverá comparecer também como anuente ao lado cônjuge para fins de integralizar a devida segurança jurídica em face da outorga uxória exigida pela lei civil.

Por outro lado, se a aquisição no transcurso do casamento foi de forma onerosa, o bem é comum do “extinto” casal, logo, o cônjuge deve comparecer alienando junto com o usuário, e uma vez que, o usuário dispõe de bem que é também de seu patrimônio, logo seu atual companheiro deverá comparecer anuindo na escritura pública ou procuração pública quanto a essa disposição do bem, a fim de resguardar a higidez do ato notarial e a segurança pública com consequente redução de conflitos futuros que se espera.

Em momento seguinte, se a aquisição fora durante o período de separação de fato e constituição da união estável, é necessário considerar que o efeito de extinção do regime de bens embora decorra da separação de fato, não pode ser presumido/aplicado pelo serviço notarial, ou seja, deve ser declarado expressamente em sentença pelo poder judiciário em casos concretos¹, uma vez que não há previsão expressa em lei para esse efeito e tão somente elocubrações doutrinárias a respeito do tema.²

¹ DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. SUCESSÃO. COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. INCLUSÃO DA ESPOSA DE HERDEIRO, NOS AUTOS DE INVENTÁRIO, NA DEFESA DE SUA MEAÇÃO. SUCESSÃO ABERTA QUANDO HAVIA SEPARAÇÃO DE FATO. IMPOSSIBILIDADE DE COMUNICAÇÃO DOS BENS ADQUIRIDOS APÓS A RUPTURA DA VIDA CONJUGAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Em regra, o recurso especial originário de decisão interlocutória proferida em inventário não pode ficar retido nos autos, uma vez que o procedimento se encerra sem que haja, propriamente, decisão final de mérito, o que impossibilitaria a reiteração futura das razões recursais.

2. Não faz jus à meação dos bens havidos pelo marido na qualidade de herdeiro do irmão, o cônjuge que encontrava-se separado de fato quando transmitida a herança.

3. Tal fato ocasionaria enriquecimento sem causa, porquanto o patrimônio foi adquirido individualmente, sem qualquer colaboração do cônjuge.

4. A preservação do condomínio patrimonial entre cônjuges após a separação de fato é incompatível com orientação do novo Código Civil, que reconhece a união estável estabelecida nesse período, regulada pelo regime da comunhão parcial de bens (CC 1.725) 5. Assim, em regime de comunhão universal, a comunicação de bens e dívidas deve cessar com a ruptura da vida comum, respeitado o direito de meação do patrimônio adquirido na constância da vida conjugal.

6. Recurso especial provido. (REsp 555771 / SP-RECURSO ESPECIAL 2003/0087630-7)

² É sempre oportuno lembrar que o estado de comunhão universal somente perdura enquanto o casal estiver convivendo e, via de consequência, houver colaboração recíproca. Cessada a ajuda mútua pela separação de fato, não mais se comunicam os bens adquiridos individualmente, bem como não se dividem as obrigações assumidas por cada um. (...). Ademais, o art. 1.723, § 1º, do próprio Código Civil, reconheceu a possibilidade de constituição de união estável entre pessoas ainda casadas, porém separadas de fato. Em acréscimo, o art. 1.725 mandou aplicar as regras da comunhão parcial nas uniões estáveis. Diante desse quadro, considerando que o separado de fato já pode estar em união estável, inclusive comunicando os bens adquiridos onerosamente, somente se pode concluir que a simples separação de fato é suficiente para cessar a comunhão de bens. (FARIAS e ROSENVALD, 2008 apud RITO, Fernanda Paes Leme Peyneau, 2010)

Dito isso, sendo essa aquisição onerosa, durante o transcurso da separação de fato e constituição da união estável, para fins de garantir a segurança jurídica explica-se a necessidade de considerar o antigo cônjuge como alienante juntamente com o usuário e constar o atual companheiro como anuente. Em suma, na tábua registral ainda constará o antigo cônjuge como detentor de meação sobre o referido bem imóvel, uma vez que, não fora extinta formalmente a referida sociedade conjugal. Logo, torna-se necessário, para transacionar (venda/doação/garantia) o bem, que os dois cônjuges sejam alienantes, a fim de assegurar a continuidade registral da matrícula.

E para fins de resguardar eventual anulação futura da referida transação, por motivo de eventual entendimento do atual companheiro de ser também “meeiro” sobre o referido bem, ampara-se sob os auspícios da boa-fé objetiva, chamando o companheiro a comparecer no ato notarial como anuente, ou seja, no mínimo demonstrando ciência e concordância livre e consciente a respeito do ato concreto que o usuário do serviço pratica. Anuência essa que não interferirá na continuidade registral, mas garantirá defesa de boa-fé objetiva e vedação ao *venire contra factum próprio*. Ou seja, posteriormente o companheiro não poderá desejar anulação do ato notarial/registral se com ele concordou expressamente assinando-o como anuente.

De outra forma, se a aquisição for gratuita, durante o transcurso da separação de fato e constituição da união estável, para fins de garantir a segurança jurídica explica-se também a necessidade de considerar tanto o antigo cônjuge como o atual companheiro como anuentes para a devida alienação que o usuário pretende.

Abaixo apresentou-se uma tabela que circunscreve e resume a prática notarial prudencial nos casos específicos apresentados para fins de orientar a atuação e assessoramento dos escreventes e auxiliares para com os usuários desse serviço público extrajudicial de forma esclarecedora.

AQUISIÇÃO		Em União Estável...			Presença do antigo Cônjuge
		Solteiro	Viúvo/Divorciado/ Separado Judicialmente.	Casado e separado de fato	
			1º Indagar/encaminhar prévia Partilha.	Não possui interesse em formalizar o divórcio. Concordância de todos assinarem ato notarial.	
Onerosa	Anterior UE:	Anuente	Anuente	Anuente	Cônjuge alienante
	Durante UE:	Alienante	Alienante	<u>Anuente</u>	Cônjuge alienante
Gratuita	Anterior UE:	Anuente	Anuente	Anuente	Cônjuge anuente
	Durante UE:	Anuente	Anuente	Anuente	Cônjuge anuente

7 CONCLUSÃO

A partir de todo o exposto, observa-se que o fenômeno fático-social da união estável perpassa não somente a seara apartada do direito civil e constitucional, mas sim, repercute efeitos na seara notarial e registral estimulando esses últimos ramos a desenvolverem práticas de gestão e prevenção de conflitos futuros de modo a beneficiar a sociedade com mais segurança jurídica e menos conflitos judiciais futuros.

Nesse diapasão o presente trabalho expôs a situação da união estável hoje a partir das regulamentações civis e administrativas. Teceu-se considerações sobre a carência de normas para nortear o ramo notarial e registral quanto aos efeitos jurídicos de uma união estável formal e de uma informal.

Nesse ponto, destacou-se a importância da prudência/sindérese notarial como forma de prevenção de conflitos futuros e garantia de segurança jurídica nas transações e econômicas, principalmente imobiliárias. Prudência essa que não fica somente no campo teórico, mas, como todo Direito Notarial, desenvolve-se no campo prático dos fatos cotidianos.

Em vista disso, fora apresentada uma formação inicial dada pelo tabelião do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi para as funcionárias, auxiliares e escreventes, a fim de concretizar a prática prudencial. Introduzir explicando a realidade formal e informal da união estável, bem como, seus respectivos efeitos para seara notarial.

No mesmo curso, apresentou-se orientações para o devido assessoramento ao usuário do serviço público na primeira entrevista, bem como, para esclarecê-lo das exigências notariais de segurança jurídica da transação. Ensinou-se perguntas práticas compreensíveis aos leigos para perscrutar a real situação afetiva desse usuário.

Como resultado, obteve-se situações fáticas de casos considerados de fácil, média e difícil resolução para o usuário envolvido atualmente e afetivamente com outrem sob o aspecto de uma união estável. Logo, a partir dessa prática notarial pôde-se elaborar a tabela acima apresentada que serviu de aperfeiçoamento ao curso que fora ministrado, encaixando-se como um instrumento ágil de consulta do funcionário em assessoramento ao usuário do serviço público notarial.

Nesse sentido, destaca-se importância de trazer à luz o Produto Técnico-Tecnológico de alteração das normas administrativas da corregedoria estadual tocantinense a fim de proporcionar mais segurança jurídica e fundamento sólido para atuação prudencial notarial tornando-se necessário que as partes declarem para sua qualificação no ato se estão ou não em união estável, bem como, erigir como dever do notário o necessário aconselhamento/assessoramento a fim de elucidar os possíveis efeitos jurídicos decorrentes da relação fática informal existente.

Corroborando aos resultados, destaca-se que no caminho prático, amparado pelas normas legais e administrativas, bem como, pela prudência notarial busca-se gerenciar a prevenção de conflitos para os diversos casos em que ocorre a união estável a fim de precaver possibilidade de conflitos futuros e precaver como evita-los.

Nessa esteira, apresenta-se situações que no decorrer da aplicação das táticas prudenciais surgiram para estimular novos estudos e novas atitudes para fins de evitar conflitos futuros. Situação como o caso do “de cujus” que foi casado, antes de falecer separou de fato da esposa por, por um período de um ano e seis meses, até sua morte. E no decorrer dessa separação constituiu uma união estável com outrem.

Novas indagações surgiram para novos estudos solucionarem: Se o artigo 1.830 do Código Civil dispõe que o cônjuge perderá o direito sucessório só após dois anos de separação de fato, logo, de quem será o bem imóvel quitado parceladamente no empréstimo contraído, o veículo e o patrimônio bancário, digital, empresarial da sociedade, do cônjuge ou do companheiro? Se dos dois, como será a porcentagem para cada um?

Assim, não se encerra a presente a pesquisa, mas apenas inicia-se as discussões para a evolução das técnicas preventivas da gestão de conflitos, via prudência notarial, a

fim de complementar normas legais e administrativas e garantir a segurança jurídica dos atos públicos de transmissão imobiliária, bem como, a concretização da dignidade da pessoa humana no seu aspecto familiar e patrimonial.

