

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO
ITAJAÍ – UNIDAVI**

ROSA KAROLINA VIZENTAINER

**DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO: ÀS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS COMO
AUXILIARES DAS DEMANDAS SEM LITÍGIO**

**Taió
2021**

ROSA KAROLINA VIZENTAINER

**DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO: ÀS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS COMO
AUXILIARES DAS DEMANDAS SEM LITÍGIO**

Monografia apresentada como requisito parcial
para obtenção do título de Bacharel em Direito, pelo
Centro Universitário para o Desenvolvimento do
Alto Vale do Itajaí - UNIDAVI

Orientador: Prof. Me. Rafael Cunha Garcia

Taió

2021

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO
ITAJAÍ – UNIDAVI**

A monografia intitulada **“DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIREITO: às serventias extrajudiciais como auxiliares das demandas sem litígio”**, elaborada pela acadêmica ROSA KAROLINA VIZENTAINER, foi considerada

() APROVADA

() REPROVADA

por todos os membros da banca examinadora para a obtenção do título de BACHAREL EM DIREITO, merecendo nota _____.

_____, ____ de _____ de _____.

Prof. Mickhael Erik Alexander Bachmann
Coordenador do Curso de Direito

Apresentação realizada na presença dos seguintes membros da banca:

Presidente: _____

Membro: _____

Membro: _____

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico conferido ao presente trabalho, isentando o Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e o Orientador de toda e qualquer responsabilidade acerca do mesmo.

Taió/SC, 18 de Outubro de 2021.

Rosa Karolina Vizentainer
Acadêmica

“Não fui eu que ordenei a você? Seja forte e corajoso! Não se apavore nem desanime, pois, o Senhor, o seu Deus, estará com você por onde você andar. ” (Josué 1:9)

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus em primeiro lugar, por ter me mantido firme e me permitido concluir mais esta etapa de minha vida, por me iluminar e me guiar sempre pelo caminho certo.

Agradeço a meus pais, Arestides e Catarina, que me ensinaram que a maior riqueza que posso adquirir é o conhecimento, por eles nunca terem desistido de mim e terem me apoiado em todos os momentos desta caminhada.

Agradeço a minhas irmãs, Geovana e Luana, pela paciência e dedicação que tiveram comigo e por me animarem durante esta jornada.

Agradeço a todos os meus professores que sabiamente transmitiram seus conhecimentos e experiências me ensinando lições que levarei para sempre em minha vida.

RESUMO

As serventias extrajudiciais são importantes órgãos que auxiliam o poder judiciário, popularmente conhecidas como cartórios, fazem parte do cotidiano dos brasileiros. O presente trabalho visa demonstrar como podem os notários e registradores auxiliarem ainda mais no processo de desjudicialização. Nesse viés, é realizada uma abordagem histórica do desenvolvimento das serventias no mundo e no Brasil, abordam-se quais os principais princípios que norteiam os profissionais desta área. Ato contínuo, analisam-se as espécies de serventias extrajudiciais suas atribuições e competências, bem como as responsabilidades que são atribuídas aos notários e registradores no desempenho de suas atividades. E por fim, adentra-se no campo da desjudicialização em específico apresentando algumas das possibilidades que já são realizadas nas serventias e que contribuem para desafogar o judiciário. O método de abordagem a ser utilizado na elaboração do trabalho será o indutivo; o método de procedimento será o monográfico e o levantamento de dados será através da técnica de pesquisa bibliográfica. Outrossim, demonstra-se a possibilidade de serem os notários e registradores operadores do direito com capacidade e conhecimento jurídico para auxiliar nas resoluções de conflitos, dentro das possibilidades legislativas existentes, de modo a obterem os fins desejados conferindo aos usuários das serventias a celeridade, eficácia e segurança jurídica que tanto almejam.

Palavras-chave: Cartórios, Cidadania, Desjudicialização, Serventias Extrajudiciais.

ABSTRACT

The extrajudicial services are important bodies that help the judiciary, popularly known as notary offices, are part of the daily lives of Brazilians. The present work aims to demonstrate how notaries and registrars can further assist in the de-judicialization process. In this bias, a historical approach to the development of services in the world and in Brazil is carried out, addressing the main principles that guide professionals in this area. Then, the types of extrajudicial services, their attributions and competences, are analyzed, as well as the responsibilities that are attributed to notaries and registrars in the performance of their activities. And finally, it enters into the field of de-judicialization in particular, presenting some of the possibilities that are already carried out in the services and that contribute to relieve the judiciary. The approach method to be used in the elaboration of the work will be the inductive one; the procedure method will be monographic and the data collection will be through the bibliographic research technique. Furthermore, it demonstrates the possibility of notaries and registrars being operators of the law with the capacity and legal knowledge to assist in the resolution of conflicts, within the existing legislative possibilities, in order to obtain the desired purposes, giving the users of the services speed, efficiency and the legal security that they long for.

Key words: Notary Offices, Citizenship, De-judicialization, Extrajudicial Services.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS.....	12
2.1 BREVE HISTÓRIA DO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL	13
2.2 O DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL NO BRASIL	16
2.3 OS PRINCÍPIOS NORTEADORES DO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL	21
2.3.1 PRINCÍPIO DA INSTÂNCIA OU ROGAÇÃO	22
2.3.2 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE.....	23
2.3.3 PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA	24
2.3.4 PRINCÍPIO DA PRESUNÇÃO E FÉ PÚBLICA REGISTRAL E NOTARIAL	25
2.3.5 PRINCÍPIO DA QUALIFICAÇÃO, LEGALIDADE OU LEGITIMIDADE	27
3 AS ATRIBUIÇÕES DAS SERVENTIAS	29
3.1 TABELIONATO DE NOTAS.....	29
3.2 TABELIONATOS DE REGISTRO DE CONTRATOS MARÍTIMOS.....	31
3.3 TABELIONATOS DE PROTESTOS DE TÍTULOS.....	32
3.4 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	35
3.5 REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS.....	39
3.6 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS	42
3.7 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS	43
3.8 DAS RESPONSABILIDADES DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES	45
3.8.1 RESPONSABILIDADE CIVIL	46
3.8.2 RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA	48
3.8.3 RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA	49
3.8.4 RESPONSABILIDADE PENAL	50
4 DESJUDICIALIZAÇÃO	52
4.1 DA IMPORTÂNCIA DA LEI Nº 11.441/2007	54
4.1.1 INVENTÁRIO E PARTILHA EXTRAJUDICIAL	56
4.1.2 SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO EXTRAJUDICIAL	59
4.2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	61
4.3 DA MEDIAÇÃO NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS	64
4.4 DO E-NOTARIADO	66
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	70
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	73

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho visa demonstrar a possibilidade de as serventias extrajudiciais serem utilizadas para a desjudicialização do direito. Apresentando os diversos serviços que são desempenhados nestes locais e a forma como tal atividade contribui para o desenvolvimento da sociedade. Assim explanando o campo do direito notarial e registral demonstrando a segurança jurídica resultante do trabalho dos notários e registradores.

O serviço desempenhado pelas serventias extrajudiciais é muito abrangente, existem vários tipos de cartórios que desempenham funções essenciais ao bom andamento da vida em sociedade. Desde os primórdios os notários e registradores desempenham funções que se perpetuam no desenvolvimento da sociedade, resguardando a todos o acesso a informação, a justiça e a serviços necessários, sendo considerados pessoas de confiança tanto do Estado que lhe confere autonomia e delega funções quanto da população em geral que encontra alguém com o conhecimento jurídico necessário para atender as demandas.

O objetivo geral deste trabalho de curso é investigar se as serventias extrajudiciais servem para auxiliar o poder judiciário, tornando-se uma fonte alternativa de resolução de conflitos.

Os objetivos específicos são: analisar os diversos tipos de serventias e as atribuições que possuem; observar a evolução histórica, bem como conceitos importantes sobre o serviço notarial e registral; abordar sobre as responsabilidades dos notários e registradores; examinar as vantagens da desjudicialização através das serventias extrajudiciais.

Na delimitação do tema, levanta-se o seguinte problema: As serventias extrajudiciais servem para auxiliar o poder judiciário, tornando-se uma fonte alternativa de resolução de conflitos?

Para o equacionamento do problema, a seguinte hipótese foi levantada: Supõe-se que as serventias extrajudiciais servem para auxiliar o poder judiciário, tornando-se uma fonte alternativa de resolução de conflitos.

A escolha do tema justifica-se pois é um campo a ser explorado pelos operadores do direito, que muitas vezes não possuem o conhecimento acerca dos diversos serviços prestados na esfera extrajudicial, que trazem celeridade e eficiência aos processos sem a morosidade da esfera judicial.

No primeiro capítulo há uma abordagem histórica do direito notarial e registral no mundo e no Brasil, além de discorrer sobre alguns dos princípios que norteiam o direito notarial e registral. No segundo capítulo, trata-se das atribuições de cada serventia, bem como as responsabilidades que incumbem ao notário e registrador. E no terceiro capítulo, ocorre a explanação da desjudicialização através das serventias extrajudiciais, apontando as principais evoluções e serviços desempenhados que auxiliam na diminuição dos litígios no âmbito judicial.

O método de abordagem a ser utilizado para o desenvolvimento deste trabalho será o indutivo, o método de procedimento o monográfico, além da técnica de pesquisa que será utilizada a bibliográfica, com base em obras já publicadas, na legislação vigente além de jurisprudências dos tribunais sobre o tema.

Devido a todas as características atribuídas aos notários e registradores em razão das responsabilidades, garantias e funções que estes exercem, que acabam por agilizar situações que eram resolvidas apenas no poder judiciário, como por exemplo nos inventários e divórcios que quando não envolvem litígios e incapazes, podem ser realizados diretamente no âmbito extrajudicial, que o presente trabalho procura demonstrar as possibilidades existentes de desjudicialização e os demais serviços que são prestados pelas serventias extrajudiciais. Encerrar-se-á com as Considerações Finais, onde serão abordados os principais pontos de estudos do trabalho e a análise sobre a desjudicialização.

2 SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

As serventias extrajudiciais estão presentes em todas as cidades brasileiras, sendo parte do cotidiano das pessoas, estes serviços são altamente relevantes e surgem de uma necessidade social.

[...] o embrião da atividade notarial, ou seja, o embrião do tabelião, nasceu do clamor social, para que, num mundo massivamente iletrado, houvesse um agente confiável que pudesse instrumentalizar, redigir o que fosse manifestado pelas partes contratantes, a fim de perpetuar o negócio jurídico, tornando menos penosa a sua prova, uma vez que as palavras voam ao vento.¹

A necessidade de que houvessem pessoas de confiança a disposição de todos, para auxiliar nos negócios, esclarecer dúvidas sobre procedimentos, realizar atividades administrativas tornaram os cartórios órgãos essenciais para a população. “O nascimento, casamento e morte, entremeados por modificações de alta relevância como a filiação, adoção, tutela, interdição, ausência, separação e divórcio, ganham notoriedade nesses serviços.”² Neste sentido, observa-se que em diversos momentos significativos as serventias extrajudiciais estão presentes na vida e história dos indivíduos.

O direito notarial é um ramo do direito que possui como objetivo a prevenção de conflitos. “[..] É preventivo e busca estabelecimento da presunção de certeza e validade dos atos e negócios jurídicos não apenas em relação aos demais particulares, mas também em face do Estado. ” ³ É nas serventias extrajudiciais que o direito notarial ganha prestígio, através da formalização de documentos e de registros que garantem as partes a segurança jurídica, fé pública e celeridade necessárias visando evitar futuros problemas.

Neste primeiro momento se procura demonstrar a evolução histórica, os princípios que norteiam este ramo do direito e os principais tipos de serventias existentes, suas atribuições e competências.

¹BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do Direito Notarial**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 4.

²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial: da atividade e dos documentos notarias**. 3 ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018. p. 31.

³LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial: da atividade e dos documentos notarias**. 3 ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018. p. 31.

2.1 BREVE HISTÓRIA DO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

Há fortes indícios de que o direito notarial e registral remonta a idade média antiga, estando com a humanidade desde os primórdios. “Registrar, desde os primórdios da humanidade, significou consignar por escrito. Está na essência deste vocábulo um sentido de deixar alguma coisa inscrita, simbolicamente, para a posteridade.”⁴

Segundo Braga “Desde o início da civilização as atividades cartoriais estiveram presentes na sociedade. No início em menor intensidade, e posteriormente com a evolução da sociedade com maior intensidade”.⁵

Há relatos sobre a utilidade dos serviços notariais e registrais desde os primeiros povos que se possuiu conhecimento, estando tais práticas diretamente ligadas a estruturação dos grupos existentes.⁶

Na visão de Brandelli:

A atividade notarial é atividade pré-jurídica, egressa das necessidades sociais. No mundo prisco, massivamente iletrado, sentiu-se primeiramente a necessidade de que houvesse algum ente, confiável, que pudesse redigir, tomar a termo, os negócios entabulados pelas partes. Surge assim o protótipo do notário, como mero redator dos negócios entabulados pelas partes, com o intuito de perpetuá-los no tempo, facilitando sua prova.⁷

A segurança nos atos praticados já era observada nas antigas sociedades. Segundo Loureiro,

Com efeito, já nas antigas sociedades observa-se a existência da forma jurídica e mesmo a presença de um terceiro imparcial (que podia ser a coletividade, um grupo de pessoas ou uma pessoa dotada de autoridade), cuja função consistia em chamar a atenção das partes para a importância do contrato que celebravam, para dar conhecimento do negócio jurídico aos demais membros da sociedade ou para dotar o ato de autenticidade e veracidade. Em um momento histórico posterior, surgiram profissionais práticos e também especialistas para determinar, interpretar e aplicar o direito, cujas fontes eram eminentemente costumeiras.⁸

⁴PAIVA, João Pedro Lamana. **Registro Civil de Pessoas Jurídicas**. – São Paulo: Saraiva, 2013, p. 20.

⁵BRAGA, Marcelo. **Cartórios: a importância e a evolução histórica**. Disponível em: <https://marceloadvbh.jusbrasil.com.br/artigos/390657528/cartorios-a-importancia-e-a-evolucao-historica>. Acesso em: 28 ago 2021.

⁶LINS, Caio Mário de Albuquerque. **A Atividade Notarial e de Registro**. Companhia Mundial de Publicações, 2009. p. 15.

⁷BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. – 4.ed. — São Paulo: Saraiva, 2011, p. 8.

⁸LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. – 3. ed.rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018, p.41.

O avanço do ser humano e das próprias legislações, são resguardados em razão dos registros e dados realizados por estes profissionais, que possibilitaram a transmissão dos fatos históricos importantes às futuras gerações em decorrência dos documentos por eles elaborados à muitos anos atrás.⁹

Vários são os povos que de alguma forma, desenvolveram atividades notariais e registrais. Segundo Brandelli, seria a civilização egípcia a primeira a elaborar alguma atividade notarial através da figura do escriba. A necessidade de resguardar de algum modo os negócios realizados, seria a motivação do surgimento do direito notarial e registral.

As descobertas feitas pela arqueologia mostram a correção da hipótese acima levantada. No Museu do Louvre, em Paris, encontram-se expostos antigos contratos de compra e venda e de arrendamento de imóveis nos vales férteis do Nilo, com descrição dos bens e identificação das partes, a fim de evitar conflitos sobre suas localizações e confrontações, sobretudo em virtude das inundações anuais. A forma escrita é sobejamente superior no que concerne à apuração da autoria e à fixação do pensamento ideológico das partes e, conseqüentemente, à segurança das relações contratuais. No entanto, o conhecimento e domínio da linguagem escrita eram restritos a poucas pessoas, de modo que os particulares procuravam os escribas para a lavratura dos atos e contratos referentes a seus imóveis e a outros bens jurídicos considerados relevantes.¹⁰

Observa-se que de acordo com Rêgo vários estudos demonstram que já nas épocas mais remotas há registros da existência de alguma espécie de notário, chamado na época de escriba em alguns povos, que possuíam a função de registrar os acontecimentos que ocorriam. A Bíblia possui diversas passagens nas quais é possível notar tal situação, antes mesmo do nascimento de Cristo. Já os registros públicos se desenvolvem desde a Mesopotâmia, sendo os primeiros registros encontrados nos povos Assírios, Medos e Persas.¹¹

De acordo com Loureiro:

Segundo alguns autores, a origem do notariado remonta à antiga Roma. De fato, sob o Império romano coexistiram duas funções ligadas à redação de atos: os notários e os tabeliães, termos que na Idade média passaram a ser sinônimos. Nenhuma dessas funções, entretanto, são assemelhadas àquelas

⁹SANDER, Tatiane. **A Atividade Notarial e Sua Regulamentação**. Publicado em 30/06/2005. Disponível em: <https://www.boletimjuridico.com.br/artigos/direito-notarial-e-registral/660/a-atividade-notarial-regulamentacao>. Acesso em 28 ago 2021.

¹⁰LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. 8. ed. rev., atual e ampl. • Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 53.

¹¹RÊGO, Paulo Roberto de Carvalho. **Registros públicos e notas**: natureza jurídica do vínculo laboral de prepostos e responsabilidade de notários e registradores. Porto Alegre: IRIB: S.A. Fabris, 2004.

desempenhadas pelo notário moderno. Na Antiga Roma, o *notarius* é o que hoje chamaríamos de secretário, termo usado desde o século I d.C para designar o profissional que toma “notas, isso é que redige documentos ou escritos resumidos. O termo *notarius* (singular) vem justamente de nota e este ofício era exercido geralmente pelos escravos, e raramente por pessoas livres, sem conhecimento jurídico particular, a serviço de seu senhor. [...] O termo “tabelião”, por sua vez, aparece a partir do século III d.C, originário de *tabella*, diminutivo de *tabula*, que designa o tablete de madeira ou cerâmica sobre o qual eram inscritos atos privados. O tabelião é um escrivão público que tinha certos conhecimentos jurídicos ao qual os particulares se dirigiam para demandar a redação de seus escritos, notadamente os contratos.¹²

Na visão de Braga, o notariado como é conhecido hoje surge do progresso que aconteceu na Europa com a passagem do sistema feudal para o capitalismo, uma vez que as prerrogativas básicas do notário como o aconselhamento jurídico e a fé pública não eram características dos profissionais nas épocas anteriores.¹³

“No entanto, a figura do notário tal como hoje a concebemos apenas surgiu na baixa idade média, com a evolução da sociedade e, conseqüentemente, da ciência jurídica. Com o desenvolvimento do comércio e do transporte marítimo, o surgimento dos centros urbanos e a sofisticação dos negócios, surgem novos contratos. Os *nova negotia* tornam-se um problema urgente para os juristas do século XII e o papel do notário se torna ainda mais relevante na sociedade medieval: os usos e costumes submetidos a uma formalização elementar por parte dos primitivos notários fizeram emergir a superfície do direito novos esquemas e figuras jurídicas, naquela contínua e incessante adaptação do direito às novas demandas sociais.”¹⁴

O que de fato pode ser observado é que o direito notarial e registral acompanha e registra o desenvolvimento das civilizações através do tempo. “Juntamente com a evolução da sociedade, as atividades notariais e registrais evoluíram, profissionalizaram, ofereceram segurança jurídica e ganharam importância social.”¹⁵

Nesta toada, percebe-se a notoriedade deste ramo do direito no desenvolvimento e registros da humanidade. Sem tais registros jurídicos, mesmo que precários não haveria o sistema hoje utilizado.

¹²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial**: da atividade e dos documentos notariais. - 3. ed. rev., atual e ampl. • Salvador: Juspodivm, 2018, p. 42-43

¹³BRAGA, Marcelo. **Cartórios**: a importância e a evolução histórica. Disponível em: <https://marceloadvbh.jusbrasil.com.br/artigos/390657528/cartorios-a-importancia-e-a-evolucao-historica>. Acesso em: 28 ago 2021.

¹⁴LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial**: da atividade e dos documentos notariais. - 3. ed. rev., atual e ampl. • Salvador: Juspodivm, 2018, p. 48.

¹⁵BRAGA, Marcelo. **Cartórios**: a importância e a evolução histórica. Disponível em: <https://marceloadvbh.jusbrasil.com.br/artigos/390657528/cartorios-a-importancia-e-a-evolucao-historica>. Acesso em: 28 ago 2021.

2.2 O DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL NO BRASIL

No Brasil, os registros também são antigos e acompanham o país desde a chegada dos primeiros europeus. Segundo Neto, “o primeiro tabelião de quem se tem notícia no Brasil foi Pero Vaz de Caminha, que acompanhou a expedição portuguesa da descoberta”¹⁶.

Na visão de Sander,

O notariado brasileiro possui grande influência portuguesa, pois, no período histórico do descobrimento da América e do Brasil, o tabelião acompanhava as navegações, fazendo parte da armada das naves, tendo papel extremamente relevante no registro dos acontecimentos e, inclusive, do registro das formalidades oficiais de posse das terras descobertas. O primeiro tabelião a pisar em solo brasileiro foi Pero Vaz de Caminha, português, que narrou e documentou minuciosamente a descoberta e a posse da terra, com todos os seus atos oficiais.¹⁷

Para Neto, é perceptível que a natureza do serviço na época nada se assemelhava com a forma praticada atualmente, tendo em vista que tais competências eram concedidas a pessoas através de doação ou transferência como se de fato aqueles que praticassem o serviço fossem donos dos mesmos, não havendo as características de serviço público e sendo transmitidos a bel interesse dos poderosos da época.¹⁸

A época do Brasil colonial, remete ao início das atividades registrais e de ofício, sendo que a escolha daqueles que exerceriam tal função era designada pelos afortunados que ganharam da coroa portuguesa enormes propriedades sendo as principais influências da época.¹⁹

Como nosso país era colônia de Portugal, simplesmente teve nosso notariado regulamentado por simples transplante da legislação portuguesa, trazendo

¹⁶NETO, Clóvis Tenório Cavalcanti. **A evolução histórica do direito notarial**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 2855, 26 abr. 2011. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/18978>. Acesso em: 11 abr. 2021.

¹⁷SANDER, Tatiane. **A Atividade Notarial e Sua Regulamentação**. Publicado em 30/06/2005. Disponível em: <https://www.boletimjuridico.com.br/artigos/direito-notarial-e-registral/660/a-atividade-notarial-regulamentacao>. Acesso em 28 ago 2021.

¹⁸NETO, Clóvis Tenório Cavalcanti. **A evolução histórica do direito notarial**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 2855, 26 abr. 2011. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/18978>. Acesso em: 11 abr. 2021.

¹⁹CESAR, Gustavo Sousa. **A função social das Serventias Extrajudiciais e a Desjudicialização**. Publicado em 13/08/2019. Disponível em: <https://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/artigo-a-funcao-social-das-serventias-extrajudiciais-e-a-desjudicializacao-por-gustavo-sousa-cesar/>. Acesso em 28 ago 2021.

para cá os mesmos defeitos de uma instituição jurídica já ultrapassada, pois, ao tempo do Brasil colônia, o direito português emanava quase todo de ordenações editadas pelo rei e as Ordenações Filipinas, que vigoravam em Portugal e passaram a vigorar aqui também, transformando-se na principal fonte do direito no Brasil, onde tiveram vigência por longo período, sendo aplicadas até o início do século XX.²⁰

Então de acordo com Brandelli, cabia ao rei português a responsabilidade de designar os tabeliães no Brasil, que a transferiu àqueles que receberam as terras brasileiras quando das capitanias hereditárias. “Durante os tempos de colônia, o rei de Portugal tinha prerrogativa exclusiva de nomear tabeliães. Com a divisão do Brasil em capitanias, essa prerrogativa real foi cedida aos donatários.”²¹

Por influência do antigo direito português, o notário era considerado um funcionário público, vinculado a hierarquia do Judiciário estadual, daí surgindo a expressão pouco científica de “foro extrajudicial” como relativa aos serviços notariais e de serviços públicos, destituídos de natureza jurisdicional, concentrados no “foro judicial”.²²

Somente com a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 que ocorre o fim das nomeações de titulares de cartórios por indicação e de fato um passo rumo a evolução dos serviços notariais e registrais no Brasil, no artigo 236 observa-se a seguinte redação:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.
 § 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.
 § 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.
 § 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.²³

Além de conter a forma de ingresso neste segmento, como anteriormente demonstrado o direito notarial e registral acompanha a sociedade brasileira deste o

²⁰SANDER, Tatiane. **A Atividade Notarial e Sua Regulamentação**. Publicado em 30/06/2005. Disponível em: <https://www.boletimjuridico.com.br/artigos/direito-notarial-e-registral/660/a-atividade-notarial-regulamentacao>. Acesso em 28 ago 2021.

²¹BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. 2009, p. 39.

²²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. - 3. ed. rev., atual e ampl. • Salvador: Juspodivm, 2018, p. 58.

²³BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm, acesso em 28 ago 2021.

início da colonização, de maneira a assegurar os direitos daqueles que já exerciam a função no país a própria Constituição da República Federativa do Brasil garante a eles proteção: “Art. 32. O disposto no art. 236 não se aplica aos serviços notariais e de registro que já tenham sido oficializados pelo Poder Público, respeitando-se o direito de seus servidores.”²⁴

Segundo Loureiro Filho e Lair da Silva, vários resultados podem ser advindos do caput e do § 1º do artigo 236 da Constituição da República Federativa do Brasil, entre eles destacam-se ao invés da expressão “Cartórios” a utilização de “Serviços Notariais e Registrais”, os colaboradores desse serviço passam a ser submetidos a CLT considerando-se o caráter privado dos serviços; havendo vagas as mesmas devem ser preenchidas em no máximo seis meses, através de concurso público de provimento ou remoção; o responsável pela serventia é delegado pelo Poder Público; ocorre a diferenciação entre notário e registrador na própria legislação pátria. Segundo a legislação notário é o mesmo que tabelião e registrador se assemelha a oficial de registro.²⁵

O sistema notarial e registral é formado pelas Serventias Extrajudiciais popularmente tratadas como “Cartórios” e reguladas pelo art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil e pela Lei nº 6.015, de 31/12/1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos.²⁶

A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, anterior a Constituição da República Federativa do Brasil, já traz os diferentes tipos de cartórios de registros que existem:

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:

- I - o registro civil de pessoas naturais;
- II - o registro civil de pessoas jurídicas;
- III - o registro de títulos e documentos;
- IV - o registro de imóveis.

²⁴BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm, acesso em 28 ago 2021.

²⁵FILHO, Lair da Silva Loureiro, SILVA, Claudia Regina de Oliveira Magalhães da. **Notas e registros públicos**. 4. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2012.

²⁶PEDROSO, Regina, LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito notarial e registral atual**. 2. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-6740-6/>. Acesso em: 01 Nov 2020. p. 3.

§ 2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias. ²⁷

O tema serviço notarial e registral, demanda várias legislações para complementar o disposto constitucional, abrange várias temáticas de direito civil, mas necessita de legislações que lhe definam a efetiva aplicabilidade. “Além da Constituição que aborda a temática dos Cartórios, existe a lei orgânica dos Notários e Registradores, lei 8.935/94”. ²⁸ Esta lei é importantíssima para regular as atividades, deveres e direitos, formas de ingresso, prepostos, enfim uma série de disposições que orientam a prática desta atividade.

Atualmente, o notariado pátrio é regulado pela Lei nº 8.935/94. Tal diploma legal teve previsão no artigo 236 da Constituição de 1988, mas somente seis anos depois foi promulgado. Supletivamente aplica-se à atividade notarial a Lei de Registros Públicos, no que a Lei própria for omissa, além do Código Civil, que disciplina a prática de determinados atos para os quais é da própria essência a intervenção notarial. ²⁹

O legislador para dar efetividade ao previsto na Constituição da República Federativa do Brasil, promulgou em 18 de novembro de 1994 a Lei nº 8.935. “Desta forma, foi editada a lei 8.935/94, que popularmente é chamada de lei dos cartórios. A norma acima citada teve como objetivo positivar todas as necessidades estabelecidas no texto constitucional, e cumpriu bem a sua função”. ³⁰ Através desta lei, mantém-se os preceitos constitucionais, especificando-se no que diz respeito a realidade do serviço notarial e registral, de forma mais eficiente e segura.

A norma constitucional estabeleceu que a legislação ordinária deveria regulamentar as atividades notariais e registrais, bem como disciplinar a responsabilidade civil e criminal dos notários e registradores, definindo a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. Foi assim que em 18 de novembro de 1994 editou-se a Lei 8.935, que veio regular os serviços notariais e registrais em nosso país, deixando clara a independência no

²⁷BRASIL, **Lei 6.015, de 23 de dezembro de 1973**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm, acesso em 27 ago 2021.

²⁸CESAR, Gustavo Sousa. **A função social das Serventias Extrajudiciais e a Desjudicialização**. Publicado em 13/08/2019. Disponível em: <https://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/artigo-a-funcao-social-das-serventias-extrajudiciais-e-a-desjudicializacao-por-gustavo-sousa-cesar/>. Acesso em 28 ago 2021.

²⁹NETO, Clóvis Tenório Cavalcanti. **A evolução histórica do direito notarial**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 2855, 26 abr. 2011. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/18978>. Acesso em: 11 abr. 2021.

³⁰CESAR, Gustavo Sousa. **A função social das Serventias Extrajudiciais e a Desjudicialização**. Publicado em 13/08/2019. Disponível em: <https://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/artigo-a-funcao-social-das-serventias-extrajudiciais-e-a-desjudicializacao-por-gustavo-sousa-cesar/>. Acesso em 28 ago 2021.

desempenho dessas atividades, bem como explicitando que a fiscalização atribuída ao Poder Judiciário é apenas quanto à qualidade dos serviços prestados por estes agentes.³¹

Na Lei 8.935/1994, encontra-se quais são os objetivos a serem atingidos pelo serviço notarial e registral: “Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.”³²

Os tabelionatos de notas, bem como a função e qualificações do Tabelião de Notas, estão previstos na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, criada para regulamentar o artigo 236 da Constituição da República Federativa do Brasil, dando efetividade ao disposto em nossa carta suprema.

Art. 5º Os titulares de serviços notariais e de registro são os:

- I - tabeliães de notas;
- II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;
- III - tabeliães de protesto de títulos;
- IV - oficiais de registro de imóveis;
- V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;
- VI - oficiais de registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas;
- VII - oficiais de registro de distribuição.³³

Há ainda a Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, que regula o tabelionato de protesto de títulos e como este deve funcionar, conforme disposto em seu artigo 2º: “Os serviços concernentes ao protesto, garantidores da autenticidade, publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.”³⁴

As serventias extrajudiciais possuem diversas atribuições que serão explanadas de modo geral para que se tome conhecimento da amplitude dos serviços que são prestados à população por este segmento do direito.

Segundo Loureiro:

Atividades Notariais e de registro constituem funções públicas que, por força do disposto no art. 236 da Constituição, não são executadas diretamente pelo

³¹ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema Notarial e Registral**. Curitiba: IESDE Brasil S.A, 2009, p. 129.

³²BRASIL, Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm, acesso em 01 nov 2020.

³³BRASIL, Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm, acesso em 01 nov 2020.

³⁴BRASIL, Lei 9.042, de 10 de setembro de 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm, acesso em 27 ago 2021.

Estado, mas por meio de delegação a particulares. Os notários e registradores, portanto, são profissionais do direito que exercem uma função pública delegada pelo Estado.³⁵

À vista disto, entende Duarte que ao conferir segurança jurídica aos negócios, oferece aos usuários maior confiança de modo a garantir a validade e eficácia dos atos jurídicos. Desta forma, tais instituições são efetivamente consideráveis para o poder judiciário, vez que conseguem solucionar diversas questões na esfera extrajudicial e quando necessário levar as demandas ao âmbito judicial, conferem autenticidade aos documentos e provas apresentados.³⁶

2.3 OS PRINCÍPIOS NORTEADORES DO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

Como todos os ramos do direito, o direito notarial e registral também possui princípios que norteiam e direcionam aqueles que o utilizam.

Os serviços Notariais e de Registro são de natureza mista, ou seja, prestados por particulares, por delegação do Poder Público, razão pela qual a atividade é norteada por Princípios Gerais da Administração Pública e princípios próprios da atividade privada bem como por princípios específicos da Atividade Registral. Sabe-se que princípios de uma ciência são as proposições básicas, fundamentais, típicas que condicionam todas as estruturas subsequentes. Princípios, nesse sentido, são os alicerces da ciência, razão pela qual é tão importante conhecê-los.³⁷

Destarte os princípios referentes ao direito notarial e registral tem notável importância devido ao fato de haver diversas lacunas na legislação, servindo os princípios como norteadores das decisões enfrentadas diariamente pelos notários e registradores. Neste viés discorre Brandelli:

Os princípios regedores da função notarial terão uma dupla função: integrativa e de hermenêutica. Diante da ausência de uma legislação notarial substancial que regule os atos notariais sistematicamente, as situações de lacunas legislativas são bastante frequentes no direito brasileiro. Neste momento os princípios da função notarial terão uma função muito importante de integração do sistema, suprimindo a lacuna legislativa, e fornecendo a

³⁵LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 6. ed. rev., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2014.

³⁶DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018.

³⁷ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema registral e notarial**. 1. ed. rev. – Curitiba, PR: IESDE Brasil, 2012, p. 61

solução para o caso que se apresenta. Por outro lado, têm os princípios uma função hermenêutica muito importante. Eles dão o rumo da função notarial, e, nesse sentido, tanto o legislador, ao criar normas positivas sobre a função notarial, como o intérprete, ao aplicar as normas notariais, deverão ter sempre presentes tais princípios e segui-los. Os princípios devem conduzir a correta interpretação das normas notariais, uma vez que informam o porquê da existência de tais normas.³⁸

Destaca-se que os princípios aqui mencionados não são um rol taxativo, mas sim exemplificativo, tratando neste momento de alguns em comum da atividade notarial e registral.

2.3.1 Princípio da Instância ou Rogação

Este princípio faz com que sejam praticados apenas atos que sejam requeridos pelos interessados aos registradores, com exceção das previsões legais contidas na Lei nº 6.015/1973, para que o oficial pratique os atos estes devem ser requeridos, por escrito ou verbalmente, pelas partes que tem direito.³⁹

O princípio da rogação ou da demanda é aquele segundo o qual o notário não pode atuar de ofício, ele deve ser procurado ou demandado pela parte para que possa praticar uma das atribuições que a lei lhe confere. Em outros termos, a rogação é o ato jurídico pelo qual uma ou mais pessoas requerem ao notário o exercício de sua função com o fim de instrumentar uma declaração ou acordo de vontades, ou fixar fatos, acontecimentos e situações jurídicas. Ela se limita aos fatos, atos e negócios jurídicos lícitos, abarcando tanto as escrituras públicas quanto os atos notariais. Face à rogação, o notário tem o dever de prestar assistência, salvo motivos válidos que impeçam sua atuação, tais como a existência de impedimentos legais, físicos ou éticos; dúvidas acerca da capacidade ou identidade da parte; falta de provisão para pagamento de emolumentos e tributos decorrentes do negócio desejado, entre outros motivos.⁴⁰

Desta forma, o direito notarial e registral, assim como nos processos judiciais, necessita de um impulso para que ocorram. Encontra-se no artigo 13, da Lei nº 6.015/1973, tal previsão, para que os atos de registros e averbações ocorram “a requerimento verbal ou escrito dos interessados”; com exceção dos atos obrigatórios

³⁸BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 4.ed. — São Paulo: Saraiva, 2011, p. 70.

³⁹DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema registral e notarial brasileiro**. Porto Alegre SER - SAGAH 2018. 1 recurso online ISBN 9788595024854.

⁴⁰LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 3. ed.rev., atual. e ampl. — Salvador: JusPODIVM, 2018, p. 257.

e possíveis de acordo com a mesma lei sem requerimento das partes, mas de ofício pelo registrador.⁴¹

2.3.2 Princípio da Publicidade

Este princípio acha-se na Constituição da República Federativa do Brasil, artigo 5º, XXXIII, como sendo um direito fundamental:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.⁴²

De acordo com Duarte, este princípio não está ligado ao fato de no momento de sua produção o ato ser publicado ou tornado público, mas sim ao fato de que seu acesso é público a quem tenha interesse, produzindo efeitos jurídicos externos para aqueles que acharem necessário tais informações.⁴³

Para obtermos o conceito de “publicidade”, temos que levar em consideração que este termo traz implícitos três elementos: a) aquilo que se quer dar a conhecer; b) os destinatários da informação; e c) o meio a ser utilizado para que o conhecimento seja acessível aos destinatários. O objeto da publicidade são “fatos” no seu sentido amplo; os destinatários são as pessoas físicas e jurídicas, e os meios consistem em uma atividade conducente ao fim proposto: tornar acessível a todos o conhecimento sobre os fatos registrados. Tomando em conta tais elementos, podemos chegar a uma concepção ampla ou a um conceito mais restrito: o da publicidade jurídica.”⁴⁴

O valor deste princípio consiste no efeito que produz, sendo que qualquer pessoa pode obter um documento público. “A publicidade é exigida para valer em

⁴¹ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema registral e notarial**. 1. ed. rev. – Curitiba, PR: IESDE Brasil, 2012.

⁴²BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 06 set 2021.

⁴³DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018.

⁴⁴LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. – 6 ed. rev. atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2014, p. 21-22.

relação a terceiros. Qualquer indivíduo pode pedir certidão do bem.”⁴⁵ Tal possibilidade encontra previsão legal, na Lei nº 6.015/1973, como um dever dos oficiais:

Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

1º a lavrar certidão do que lhes for requerido;

2º a fornecer às partes as informações solicitadas.

Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.⁴⁶

A publicidade está prevista no artigo 37 da Constituição da República Federativa do Brasil, na qual há princípios que devem ser obedecidos pela administração pública direta e indireta, Araújo, traz a seguinte definição ao aplicar este princípio ao direito notarial e registral:

A Publicidade, como princípio, está relacionada com a obrigação de fornecer as informações solicitadas e as certidões requeridas pelos interessados. Todas as informações prestadas devem coincidir com o arquivo da serventia e não podem ser fornecidas informações incompletas ou imprecisas.⁴⁷

Constata-se que este princípio é muito relevante para o direito notarial e registral em decorrência das previsões legais e da natureza dos atos praticados por estes órgãos.

2.3.3 Princípio da Segurança Jurídica

O princípio da segurança jurídica está previsto no artigo 1º, da Lei nº 8.935/1994, devendo os serviços prestados pelos cartórios procurar ao máximo garantir a segurança dos atos jurídicos praticados em suas dependências: “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.”⁴⁸

⁴⁵FILHO, Lair da Silva Loureiro; SILVA, Claudia Regina de Oliveira Magalhães da. **Notas e registros públicos**. 4. ed. ver. São Paulo: Saraiva, 2012, p.15.

⁴⁶BRASIL, **Lei 6.015, de 23 de dezembro de 1973**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm, acesso em 06 set 2021.

⁴⁷ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema registral e notarial**. 1. ed. rev. – Curitiba, PR: IESDE Brasil, 2012, p. 60.

⁴⁸BRASIL, **Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm, acesso em 06 set 2021.

Na visão de Loureiro:

De acordo com esse princípio, o notário deve garantir a segurança jurídica das transações, notadamente pela definição precisa dos direitos e obrigações de cada uma das partes contratantes. Ele deve velar para o equilíbrio dos acordos contidos nos atos que estabelece, bem como verificar a legalidade dos documentos que legitima, seja para simples autenticação ou reconhecimento de firma, evitando autenticar ou reconhecer a firma de documentos contrários à lei ou que contenham espaços em branco, entrelinhas, falta de data ou qualquer elemento que cause insegurança ou incerteza no que concerne à manifestação da vontade das partes.⁴⁹

A segurança jurídica é um dos pilares do desempenho das atividades diárias nas serventias extrajudiciais, através deste princípio são evitadas diversas fraudes. Na visão de Franzoi e Schmoeller:

Destacando o ato de reconhecer firma e autenticar documentos, que por muitas pessoas passa por despercebida essa função. Ao mundo atual em que vivemos, dia após dia temos conhecimento das inúmeras fraudes e falsificações que são apostas em documentos, infelizmente há sempre alguém querendo obter vantagem sobre outros. E uma forma de prevenção e de segurança é exigir o reconhecimento de firma, e autenticação de documentos. [...] É nesse norte que se verifica a importância do reconhecimento de firma, e a autenticação de documentos, bem como a prática de todos os atos notariais e registrais, que como já mencionado não são levadas a sério por algumas pessoas, considerando os riscos expostos a esse mundo, talvez seria possível refletir que se dirigir ao cartório é um ato que pode prevenir eventuais transtornos e prejuízos muito maiores. A serventia extrajudicial também tem a função de prevenir fraudes e falsificações, como já ressaltado acima de tudo zelando pelo princípio da segurança jurídica.⁵⁰

Evidencia-se neste princípio uma das maiores obrigações dos notários e registradores, garantir a segurança dos atos praticados pelos usuários em suas serventias conforme previsões legais.

2.3.4 Princípio da Presunção e Fé Pública Registral e Notarial

⁴⁹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial**: da atividade e dos documentos notariais. 3. ed.rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018, p. 271.

⁵⁰FRANZOI, Fabricia; SCHMOELLER, Francielli. **A importância da atividade notarial e registral**. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2018/07/04/artigo-a-importancia-da-atividade-notarial-e-registral-por-francielli-schmoller-e-fabrisia-franzoi/>. Acesso em 06 set 2021.

Tal princípio está previsto na lei dos cartórios (Lei nº 8.935/1994), em seu artigo 3º: “Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.”⁵¹

A fé pública é da essência da função notarial e o exercício desse poder é delegado pelo Estado ao tabelião para conferir segurança e autenticidade aos atos e negócios jurídicos nos quais esse profissional intervém, e também para que seja possível que determinados fatos, ocorridos na presença do tabelião e por ele constatados, por algum de seus sentidos, sejam acreditados como verdadeiros.⁵²

Entende-se por fé pública o princípio que estabelece que os atos registrares asseguraram autenticidade, advinda da delegação do Poder Público à pessoa investida no cargo.⁵³

De acordo com Duarte, a presunção da fé pública nada mais é do que acreditar que os atos atestados por tais agentes são revestidos de verdade, pelo simples fato de estarem exercendo uma atividade estatal.⁵⁴

Em outras palavras, a fé pública é verdade, confiança ou autoridade que a lei atribui aos notários (e outros agentes públicos) no que concerne à verificação ou atestação de fatos, atos e contratos ocorridos ou produzidos em sua presença ou com sua participação.⁵⁵

No entendimento de Antunes, o que cria a fé pública para os notários e registradores é a própria legislação, porém a mesma legislação que lhe concede tal benefício, estabelece diversas responsabilidades que são fiscalizadas pelo poder judiciário. A atribuição da fé pública não pode ser dissociada da atividade notarial, além deste ponto deve-se observar as formalidades de cada ato praticado, para que tal princípio seja garantido. A segurança jurídica completa-se com a fé pública

⁵¹BRASIL, Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm, acesso em 06 set. 2021.

⁵²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 3. ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018, p. 258.

⁵³ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema registral e notarial**. 1. ed. rev. – Curitiba, PR: IESDE Brasil, 2012, p. 66.

⁵⁴DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018.

⁵⁵LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 3. ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018, p. 260.

garantido aos usuários dos serviços notariais e registrais a realização de negócios jurídicos perfeitos, evitando eventuais litígios judiciais.⁵⁶

2.3.5 Princípio da Qualificação, Legalidade ou Legitimidade

Conforme considera Duarte, este princípio faz com que os notários adequem as necessidades das partes com o que diz a lei em vigor no momento da efetivação do ato jurídico praticado. O objetivo consiste em perceber as particularidades formais a serem praticadas em cada ato, e evitar a sua prática quando existirem incorreções ou irregularidades que não estejam previstas na legislação.⁵⁷

O oficial deve examinar a legalidade e a validade do título e não eventuais vícios de consentimento. Se exigir qualquer providência e o interessado não se conformar, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo. É hipótese de jurisdição voluntária, com recurso ao Conselho Superior da Magistratura. Quando o próprio interessado peticiona diretamente, ocorre a chamada dúvida inversa, não prevista na LRP, mas aceita pela jurisprudência.⁵⁸

Tal princípio faz com que os notários e registrados observem todos os requisitos para que o negócio jurídico em questão seja perfeito e atinja todos os efeitos para o qual é realizado. “Pelo princípio da qualificação, legalidade ou legitimidade, o Registrador deverá examinar o título apresentado e fazer uma apreciação quanto à forma, validade e conformidade com a lei.”⁵⁹

O princípio da legalidade é uma das bases da função notarial e sua interação com a vida econômica e social da comunidade em que se insere o notário. Aos notários, como agentes estatais responsáveis pela segurança, validade e eficácia dos negócios jurídicos, incumbe a observância das leis.⁶⁰

⁵⁶ANTUNES, Luciana Rodrigues. **Introdução ao Direito Notarial e Registral**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/6765/introducao-ao-direito-notarial-e-registral/2>. Publicado em 05/2005. Acesso em 06 set 2021.

⁵⁷DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018.

⁵⁸FILHO, Lair da Silva Loureiro; SILVA, Claudia Regina de Oliveira Magalhães da. **Notas e registros públicos** - 4. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2012, p.15.

⁵⁹ANTUNES, Luciana Rodrigues. **Introdução ao Direito Notarial e Registral**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/6765/introducao-ao-direito-notarial-e-registral/2>. Publicado em 05/2005. Acesso em 07 set. 2021.

⁶⁰LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial**: da atividade e dos documentos notariais. 3. ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018, p. 261.

O princípio da legalidade, é extremamente importante para o direito notarial e registral atentando para o fato de que todos os atos praticados nestes órgãos devem estar revestidos dos preceitos legais e muitas vezes o tabelião ou registrador é procurado para orientações jurídicas. De acordo com Loureiro:

Como profissional independente e imparcial, tem o dever de informar as partes sobre as opções que a ordem jurídica lhes confere, aconselhar cláusulas não proibidas por lei, modular os efeitos e consequências do negócio jurídico, sempre visando a satisfação da vontade das partes (que é livre), de modo que o ato notarial observe a “juridicidade” e, consequentemente, seja legítimo e eficaz. [...] Portanto, como aplicador do Direito, cabe ao notário estudar as demandas de seus clientes, visando garantir-lhes os bens da vida desejados por meio de atos seguros e juridicamente eficazes, atuando não como um simples redator das declarações das partes, ou mesmo como aplicador do texto da lei, mas sim realizando atos jurídicos, o que implica no conhecimento e no uso da ciência do direito ou dogmática jurídica. A função de aconselhamento exige, ademais, um saber que vai além do conhecimento da lei; que compreende áreas afins como o direito e a economia (v.g. análise econômica de um contrato), antropologia jurídica, entre outras.⁶¹

Segundo Brandelli, o notário pode ser considerado uma espécie de “polícia jurídica” que seria um analista das situações jurídicas cotidianas aplicando a legislação de modo pleno à vontade das partes, para que todos os atos respeitem o que a lei diz, sendo neste ponto impecáveis e eficazes, evitando possíveis litígios ocasionados por descumprimentos legais.⁶²

⁶¹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito notarial**: da atividade e dos documentos notariais. 3. ed.rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018, p. 265-267..

⁶²BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. – 4.ed. — São Paulo: Saraiva, 2011.

3 AS ATRIBUIÇÕES DAS SERVENTIAS

As atividades desempenhadas na esfera extrajudicial, são diversas e estão diretamente ligadas ao dia-a-dia das pessoas. Para Duarte, “os serviços notariais e registrais se consolidam como uma espécie de intervenção do Estado nos negócios jurídicos efetuados no âmbito privado, concedendo estabilidade em função da sua importância.”⁶³

A partir deste momento analisar-se-á os diversos tipos de “cartórios” previstos da Lei 8.935/94, relatando as atividades desempenhadas em cada serventia.

3.1 TABELIONATO DE NOTAS

De acordo com a Lei nº 8.935/94, artigo 6º, o notário é responsável por formalizar dentro das normas jurídicas a vontade das partes, bem como auxiliar e redigir na forma legal, ou conferir autenticidade, elaborando os instrumentos viáveis e cabíveis em cada situação, ficando responsáveis pela guarda e organização dos documentos originais e emitindo certidões que retratem fielmente o documento elaborado, além do mais o notário também terá a incumbência de autenticar fatos.⁶⁴

Ainda no artigo seguinte da referida Lei é possível observar os atos que serão praticados com exclusividade pelos tabeliães de notas.

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

- I - lavrar escrituras e procurações, públicas;
- II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;
- III - lavrar atas notariais;
- IV - reconhecer firmas;
- V - autenticar cópias.⁶⁵

Os tabelionatos de notas, devido as funções que lhe são próprias, possuem uma alta demanda e possuem uma sistematização que visa a produtividade, eficiência e presteza nos atendimentos. “Tais serviços são prestados pessoalmente por notários

⁶³DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018, p. 18.

⁶⁴BRASIL, **Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm, acesso em 28 ago 2021.

⁶⁵BRASIL, **Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm, acesso em 28 ago 2021.

ou tabeliães, ou por seus prepostos e devem ser concebidos como uma organização que se fundamenta, principalmente, na busca da certeza jurídica por aqueles que requerem seus serviços.”⁶⁶

Os serviços prestados à população pelo tabelionato de notas são amplos, autenticações de documentos, reconhecimentos de assinaturas, escrituras públicas das mais diversas, procurações públicas, testamentos, atas notariais, entre outros. Segundo Duarte, o notário pode atuar somente no município para o qual foi delegado, porém a escolha do tabelionato é facultativa aos usuários, podendo estes praticar os atos onde escolherem independe da localização dos bens, sendo esta escolha baseada em sua confiança no tabelião.⁶⁷

A função notarial apresenta, portanto, um caráter cautelar, imparcial, público, técnico e jurídico. Considera-se cautelar pelo fato de prevenir litígios; é imparcial porque o titular da serventia não está a favor e nem contra os interessados na prestação de seus serviços, mas do lado do Estado e da justiça; é público porque toda a sociedade tem acesso às informações armazenadas nos tabelionatos de notas e nos registros públicos; é técnico porque é praticado com observância da técnica jurídica. O caráter jurídico da função notarial está pautado no fato de que o notário é um intérprete da vontade das partes, captando as situações de natureza fática para transformá-las em jurídicas. O notário recebe das partes as solicitações patrimoniais ou morais e, em seguida, as analisa e busca uma solução jurídica, cautelarmente. Na medida em que o notário desenvolve uma tarefa no campo da prevenção dos riscos que a incerteza jurídica possa acarretar aos seus clientes, exerce uma atividade de mediação.⁶⁸

Além do mais, observa Loureiro, a fé pública notarial ser uma característica dos documentos notarias, advindo está característica da credibilidade e confiança transmitida pelos documentos notariais e por quem os redige. Tal “poder” conferido pelo Estado ao notário encontra-se no artigo 215 do Código Civil, que fala sobre as escrituras públicas serem dotas de fé pública e constituírem prova plena, além do artigo 3º da Lei nº 8.935/1994 que diz o mesmo sobre os notários, tabeliães e registradores.⁶⁹

⁶⁶ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema Notarial e Registral**. Curitiba: IESDE Brasil S.A, 2009, p. 129.

⁶⁷DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018.

⁶⁸ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema Notarial e Registral**. Curitiba: IESDE Brasil S.A, 2009, p. 130.

⁶⁹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial: da atividade e dos documentos notariais**. – 3 ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018.

“A principal finalidade da fé pública é a segurança jurídica decorrente da atividade notarial. Nesse sentido, é necessário destacar que essa segurança jurídica deve imperar nas relações negociais na totalidade do ordenamento jurídico.”⁷⁰ Desta forma os atos realizados nos tabelionatos de notas são revestidos de fé pública, segurança jurídica e eficácia, sendo que respeitam os preceitos legais e são praticados por profissionais dotados de conhecimento jurídico capazes de orientar as partes de modo a resolver seus problemas legais evitando lides futuras.

3.2 TABELIONATOS DE REGISTRO DE CONTRATOS MARÍTIMOS

Da mesma forma, esta modalidade de cartório também está prevista na Lei nº 8.935/94, que designa os atos a serem praticados no tocante aos contratos marítimos.

Art. 10. Aos tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos compete:
I - lavrar os atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações a que as partes devam ou queiram dar forma legal de escritura pública;
II - registrar os documentos da mesma natureza;
III - reconhecer firmas em documentos destinados a fins de direito marítimo;
IV - expedir traslados e certidões.⁷¹

Segundo Kiriani “o oficial exercerá atividades específicas na área de contratos marítimos, tais como o ato de lavrar e registrar documentos relativos a negociações de embarcações; reconhecer firma em documentos destinados a fins de direito marítimo; e expedir traslados e certidões, conforme solicitação.”⁷²

Há certa dificuldade em localizar serventias destinadas exclusivamente ao direito marítimo, segundo Kümpel⁷³:

Não bastasse a referida dificuldade, muito embora os manuais e os decretos mencionem apenas a existência de três ofícios de registro no Brasil, foi possível constatar a existência de quatro Serventias, a saber:

⁷⁰ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema Notarial e Registral**. Curitiba: IESDE Brasil S.A, 2009, p. 132.

⁷¹BRASIL, Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm, acesso em 28 ago 2021.

⁷²KIRIANI, Kelia. **O que é e o que faz Tabelião e Oficial de Registro de Contratos Marítimos?** Publicado em 12/11/2019. Disponível em: <https://cartorio.net/curiosidades/o-que-e-e-o-que-faz-tabeliao-e-oficial-de-registro-de-contratos-maritimos/>, acesso em 28 ago de 2021.

⁷³KÜMPEL, Vitor Frederico. **Tabelionato e Ofício de contratos marítimos**. Publicado em 14/10/2014. Disponível em <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/209294/tabelionato-e-oficio-de-contratos-maritimos>, acesso em 28 ago 2021.

Rio de Janeiro (Estado do Rio), Belém (Estado do Pará), Manaus (Estado do Amazonas) e em uma cidade, não capital do estado, Caucaia (Estado do Ceará). Aliás, difícil de entender a não existência da referida Serventia em Santos (Estado de São Paulo), a não ser conjecturando que na época em que a referida legislação iniciou sua vigência, o Estado de São Paulo era bem provincial em relação a alguns dos já mencionados. Outra questão a ser respondida é a da criação de apenas quatro Serventias, lembrando que a costa brasileira tem 9.198 km de litoral.

Ainda de acordo com Kümpel, a própria legislação é nebulosa ao tratar deste assunto, sendo que vários decretos que regulamentavam esta situação foram revogados. Porém, a Lei nº 9.764/1988 deliberou a todos os tabelionatos de notas, onde não houver tabelionato específico para o tema, lavrar escrituras e documentos referentes a contratos marítimos. Em sua análise, Kümpel percebe a ligação deste tabelionato com o direito marítimo, tratando de assuntos como a navegação e embarcações.⁷⁴

3.3 TABELIONATOS DE PROTESTOS DE TÍTULOS

A previsão legal para este tipo de tabelionato está na Lei nº 8.935/1994 e mais especificadamente na Lei nº 9.492 de 10 de setembro de 1997, esta última que “define competência, regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida e dá outras providências”.

Compete privativamente ao tabelião de protesto, segundo a Lei nº 8.935/1994:

- Art. 11. Aos tabeliões de protesto de título compete privativamente:
- I - protocolar de imediato os documentos de dívida, para prova do descumprimento da obrigação;
 - II - intimar os devedores dos títulos para aceitá-los, devolvê-los ou pagá-los, sob pena de protesto;
 - III - receber o pagamento dos títulos protocolizados, dando quitação;
 - IV - lavrar o protesto, registrando o ato em livro próprio, em microfilme ou sob outra forma de documentação;
 - V - acatar o pedido de desistência do protesto formulado pelo apresentante;
 - VI - averbar:
 - a) o cancelamento do protesto;
 - b) as alterações necessárias para atualização dos registros efetuados;
 - VII - expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis.

⁷⁴KÜMPEL, Vitor Frederico. **Tabelionato e Ofício de contratos marítimos**. Publicado em 14/10/2014. Disponível em <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/209294/tabelionato-e-oficio-de-contratos-maritimos>, acesso em 28 ago 2021.

Parágrafo único. Havendo mais de um tabelião de protestos na mesma localidade, será obrigatória a prévia distribuição dos títulos.⁷⁵

Segundo a legislação própria do protesto de 1997, o mesmo possui a seguinte definição: “Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida.”⁷⁶

De acordo com Bimbato, a explicação para o que está previsto na legislação é a seguinte:

É um ato público, porque é realizado por agente público, atuando nessa qualidade, e do qual pode qualquer pessoa pedir certidão; autêntico, porque é emanado de agente investido de fé pública; formal, porque, para sua validade, deve observar determinadas formalidades prescritas em lei; e solene, porque é praticado por autoridade pública ou com a sua colaboração.⁷⁷

Em síntese, tal ação de poder cobrar títulos extrajudicialmente, é importantíssima, na visão de Loureiro:

Protesto de títulos, portanto, é a afirmação solene e ato público formado por notário, com finalidade iminente de provar, com segurança jurídica, o descumprimento de obrigação cambial. Através do protesto se prova de forma precisa e cristalina a falta de aceite ou de pagamento de um título e ainda a falta de devolução de uma duplicata.⁷⁸

O protesto notarial segundo Bimbato, é a possibilidade de formar prova fidedigna no tocante a recusa do aceite ou do pagamento de um título, garantindo aquele que possui um título que não foi pago a possibilidade de regresso contra os endossantes e o sacador. A recusa citada não necessita ser expressa, findando o prazo legal sem tomar nenhuma providência para sanar a dívida, já está configurada a recusa.

Em resumo, pode-se afirmar que o novo instituto de protesto possui três funções: a) função probatória, b) função conservatória do direito do credor e, c) função informativa (informa aos demais integrantes de uma relação

⁷⁵BRASIL, Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm, acesso em 28 ago 2021.

⁷⁶BRASIL, Lei 9.492, de 10 de setembro de 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9492.htm, acesso em 28 ago 2021.

⁷⁷BIMBATO, José Mario. **Protesto de títulos, sustação e cancelamento**: como e quando requerer. São Paulo Minha Editora 2017 1 recurso online ISBN 9788578683368.

⁷⁸LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. – 6.ed. rev., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 842.

cambial a inadimplência de um obrigado e também informa ao mercado de crédito em geral sobre a recalcitrância de um devedor).⁷⁹

Encontra-se também no Código de Processo Civil, Lei nº 13.105/2015, os requisitos para cobranças de créditos, em seu artigo 783: A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível. Além do mais, em seu próximo artigo nos traz o rol dos títulos executivos extrajudiciais.

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

- I - a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque;
- II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor;
- III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;
- IV - o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública, pela Advocacia Pública, pelos advogados dos transatores ou por conciliador ou mediador credenciado por tribunal;
- V - o contrato garantido por hipoteca, penhor, anticrese ou outro direito real de garantia e aquele garantido por caução;
- VI - o contrato de seguro de vida em caso de morte;
- VII - o crédito decorrente de foro e laudêmio;
- VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;
- IX - a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei;
- X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;
- XI - a certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei;
- XII - todos os demais títulos aos quais, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva.⁸⁰

Ressalta demonstrar que tal rol, não é taxativo, como demonstrado por Loureiro para que um título seja protestável o mesmo de ser um título de crédito e possuir documentos que declarem tratar de dívida líquida, certa e exigível.⁸¹

O protesto, não será lavrado em três hipóteses previstas na Lei de Protestos (Lei nº 9.492/1997), quando houver a desistência do apresentante, quando houver

⁷⁹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 6.ed. rev., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p. 842

⁸⁰BRASIL, Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm, acesso em 28 ago 2021.

⁸¹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 6.ed. ver., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

sustação judicial, ou quando houver pagamento do título, nessas hipóteses caso o protesto seja lavrado, o responsável responderá pelas consequências que causar.⁸²

E para finaliza, consoante Loureiro, os efeitos advindos do ato de protestar são os seguintes:

Em primeiro lugar, o protesto é prova solene do descumprimento de obrigação cambial. É sinal de insolvência e por isso atua como pressuposto da falência e fixa o termo legal da quebra. O protesto também constitui elemento importante para a caracterização de fraude contra credores. Além do mais, o protesto fica o termo inicial de juros, taxas e correção monetária (art. 40 da Lei 9.492/1997); interrompe a prescrição (art. 202, III, do CC) e confere interesse de agir ao portador de duplicata não aceita para a propositura de ação de execução. Finalmente, o protesto, quando lavrado a menos de trinta dias do vencimento do título, habilita o portador a exercer direito de regresso contra os coobrigados anteriores.⁸³

Nota-se a magnitude deste serviço prestado a sociedade, como sendo algo fundamental por surtir diversos efeitos, incluindo além dos efeitos já mencionados a recuperação de créditos.

A recuperação de crédito ultrapassa 60%, considerando os títulos quitados, as desistências e os cancelamentos dos títulos protestados. O Estado, inclusive, passou a protestar a dívida ativa recentemente, recuperando dinheiro público que antes era perdido, o que permitiu mais investimentos em educação e saúde. Dessa forma, o tabelionato de protestos evita a judicialização de notas promissórias, cheques e outros títulos executivos, cobrando valores justos e agindo de forma rápida, segura e eficiente.⁸⁴

Destarte evidenciada a valia desta serventia para a sociedade em geral, especialmente para aqueles que necessitam recuperar créditos, possuindo uma função primordial no setor econômico.

3.4 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Os Ofícios de Registro de Imóveis, como o próprio nome aduz, trata dos bens imóveis. Na Lei 6.015/1973, encontra-se no Título V – Do Registro de Imóveis, todas

⁸²BIMBATO, José Mario. **Protesto de títulos, sustação e cancelamento**: como e quando requerer. São Paulo Minha Editora 2017. 1 recurso online. ISBN 9788578683368.

⁸³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. – 6.ed. rev., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, p.p. 847-848.

⁸⁴SOUTO, Fernanda Ribeiro. **Gestão de Serviços Extrajudiciais**. Porto Alegre SER - SAGAH 2018 1 recurso online ISBN 9788595025073. p.p 27-28.

as atribuições desta espécie de serventia, e a lista é extensa. “Todo e qualquer ato ou negócio jurídico constitutivo, translativo ou modificativo ou extintivo de direitos reais sobre imóveis deve ser inscrito no Registro de Imóveis.”⁸⁵

O Direito registral imobiliário tem por objeto a publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando a proteção dos titulares de tais direitos reais (publicidade estática) e também a garantia do tráfico jurídico dos bens imóveis (publicidade dinâmica). Destarte, a razão de ser do Direito registral é diminuir o risco dos adquirentes de imóveis ou direitos a eles relativos, por meio de uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, conseqüentemente, diminuindo os custos da transação e contribuindo para a diminuição de litígios envolvendo imóveis.⁸⁶

“Do ponto de vista técnico, o Direito Imobiliário é um ramo do Direito Privado que regulamenta as relações jurídicas oriundas da propriedade e a posse de bens imóveis.”⁸⁷ Este ramo é relevante devido ao fato da segurança jurídica que oferece à todos, os efeitos advindos da aplicação correta do direito imobiliário refletem em uma diminuição de demanda no poder judiciário relacionada a problemas com transações de imóveis e na realização de negócios jurídicos precisos.

Historicamente, a finalidade precípua do registro de imóveis foi garantir a publicidade das hipotecas. Em um país em vias de industrialização, era preciso estimular o crédito e, conseqüentemente, instituir um sistema de garantias reais estável e seguro. Daí a necessidade de conferir ampla publicidade às hipotecas, de forma que os credores hipotecários tivessem a certeza da existência, validade e eficácia de seus direitos reais de garantia. [...] No entanto tratava-se de um sistema parcial e fragmentário de registro de imóveis, visto que apenas possibilitava a transcrição de atos entre vivos de constituição ou transmissão de direitos reais sobre bens suscetíveis de hipoteca, bem como a inscrição de garantias reais. [...] Esta situação apenas foi modificada com o advento do Código Civil, cujo art. 856 conferiu ao sistema de registro de imóveis uma amplitude até então inédita. [...] Destarte, por força da legislação então vigente, a transcrição imobiliária tornou-se o espelho fiel das mutações jurídico-reais pelas quais passa a propriedade imóvel, seja por ato *inter vivos*, seja *mortis causa*, seja por força de atos judiciais.⁸⁸

Há princípios específicos aplicáveis aos registros de imóveis, como apontado por Souto. Princípio da obrigatoriedade, de acordo com este princípio, os atos

⁸⁵LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 617.

⁸⁶LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 521.

⁸⁷SOUTO, Fernando Ribeiro...[et al]. **Registro de imóveis e gestão patrimonial**. Porto Alegre: SAGAH, 2020. 1 recurso online (Gestão de serviços jurídicos). ISBN 9786556901596. p. 15.

⁸⁸LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p.p 522-523.

celebrados entre pessoas vivas devem ser obrigatoriamente registrados para que tenham validade, não devendo as partes retardarem em demasia tal registro, vez que podem acabar prejudicando caso ocorram fatos supervenientes como o falecimento de alguma das partes ou o gravame de alguma penhora. Princípio de legalidade, para garantir a segurança jurídica é necessário que tanto os oficiais quanto as partes cumpram os requisitos exigidos pela lei. Princípio da tipicidade, em razão deste princípio o titular deve observar a legislação para efetuar o registro e as averbações conforme nela especificados, quando trata-se de “tipicidade fechada”, somente pode cumprir rigorosamente o que a lei diz; e ao tratar de “tipicidade flexível” refere-se as averbações, podendo estas ter maior amplitude resguardado direito de terceiros e a impossibilidade da alteração no teor dos imóveis.⁸⁹

Ainda, segundo Souto, há o princípio da publicidade sendo este de extrema notoriedade, através do qual é garantida a possibilidade que todos que tenham interesse acessem os registros públicos. Dando aos interessados a possibilidade de ter acesso às informações sobre os imóveis.⁹⁰

Princípio da especialidade requer que todos os elementos envolvidos no registro imobiliário sejam corretamente identificados e especificados. [...]Essas exigências legais permitem que os imóveis fiquem bem caracterizados, diminuindo possíveis fraudes e evitando conflitos. O princípio da especialidade possui ainda um subprincípio chamado de “unicidade”, o qual impõe que cada imóvel tenha uma matrícula e que cada matrícula possua um único imóvel. A matrícula inclui todas as possíveis alterações que o imóvel venha a sofrer, tais como registros e averbações. O princípio de instância estabelece que o registrador, com exceção das anotações e averbações obrigatórias, só pode realizar atos de registro ou averbação se for solicitado por quem de direito. [...]Por sua vez, o princípio da continuidade determina que todo registro deve se apoiar no registro anterior. Só é possível efetuar um registro se aquele que figura como outorgante for o titular do registro anterior.⁹¹

O princípio da prioridade, que segundo Loureiro, é a preferência que há nos direitos reais, possibilitando aquele que protocolou primeiro junto ao registro de imóveis ter prioridade para requerer seu direito em relação aos que vêm na sequência, quando o direito real sobrevier sobre o mesmo bem. O princípio da cindibilidade, possibilita ao oficial utilizar elementos que considere aproveitáveis e descartar outros,

⁸⁹SOUTO, Fernando Ribeiro...[et al]. **Registro de imóveis e gestão patrimonial**. Porto Alegre: SAGAH, 2020. 1 recurso online (Gestão de serviços jurídicos). ISBN 9786556901596..

⁹⁰SOUTO, Fernando Ribeiro...[et al]. **Registro de imóveis e gestão patrimonial**. Porto Alegre: SAGAH, 2020. 1 recurso online (Gestão de serviços jurídicos). ISBN 9786556901596..

⁹¹SOUTO, Fernando Ribeiro...[et al]. **Registro de imóveis e gestão patrimonial**. Porto Alegre: SAGAH, 2020. 1 recurso online (Gestão de serviços jurídicos). ISBN 9786556901596. p.p 18-20.

cindindo o título no que é conveniente. Por fim, o princípio da fé pública registral, segundo o qual o terceiro de boa-fé é protegido ao realizar negociação com aquele que se designa dono do bem, sendo que a legislação decidiu por beneficiar o direito do verdadeiro proprietário.⁹²

Nota-se que são vários os princípios que regulam os registros de imóveis, para que seja assegurada a autenticidade, segurança e validade nos negócios celebrados. O registro referente a bens imóveis é necessário para que seja oponível erga omnes e que ocorra de fato a transferência da propriedade, conforme previsto no Código Civil:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.⁹³

“Todas as mutações jurídicas e fáticas sofridas por um determinado imóvel deverão ser anotadas na matrícula, tais como a transferência de propriedade, alterações de divisas, instituições de ônus reais, entre outros.”⁹⁴ Nesta toada, é perceptível como estas informações podem interferir em diversos setores, inclusive na economia, vez que ao realizar qualquer negócio jurídico envolvendo bens imóveis as partes podem consultar a real situação do bem, concretizando ou não os negócios com base nas informações obtidas.

Segundo previsto na Lei de Registros Públicos, em seu artigo 172:

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou

⁹²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

⁹³BRASIL, **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm, acesso em 29 ago 2021.

⁹⁴LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 617.

" mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.⁹⁵

Na visão de Loureiro, podem ser registrados apenas os itens enumerados no art. 167, da Lei 6015/1973, sendo este artigo taxativo, não permitindo abertura, e justifica-se tal decisão por nele conter todas as possibilidades relevantes de alteração no imóvel, sendo o registro de outras situações inúteis e superficiais para uma transformação jurídico-real no bem.⁹⁶ De modo que, como demonstrado os ofícios de registro de imóveis são fundamentais para o bom desempenho dos negócios jurídicos.

3.5 REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS, DE INTERDIÇÕES E TUTELAS.

O registro civil das pessoas naturais, é muito utilizado por toda a população, pois nele registram-se atos fundamentais como nascimentos, casamentos e óbitos. “O Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN), como seu próprio nome indica, tem como foco de interesse a pessoa física ou natural, vale dizer, o indivíduo, o ser humano, tal como ele é levado em consideração pelo direito.”⁹⁷

A Lei nº 6.015/1973, lei de registros públicos, que regula os serviços a serem prestados nestes locais:

Art. 29. Serão registrados no registro civil de pessoas naturais:

- I - os nascimentos;
 - II - os casamentos;
 - III - os óbitos;
 - IV - as emancipações;
 - V - as interdições;
 - VI - as sentenças declaratórias de ausência;
 - VII - as opções de nacionalidade;
 - VIII - as sentenças que deferirem a legitimação adotiva.
- § 1º Serão averbados:
- a) as sentenças que decidirem a nulidade ou anulação do casamento, o desquite e o restabelecimento da sociedade conjugal;
 - b) as sentenças que julgarem ilegítimos os filhos concebidos na constância do casamento e as que declararem a filiação legítima;
 - c) os casamentos de que resultar a legitimação de filhos havidos ou concebidos anteriormente;
 - d) os atos judiciais ou extrajudiciais de reconhecimento de filhos ilegítimos;

⁹⁵BRASIL, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm, acesso em 29 ago 2021.

⁹⁶LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática.** – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

⁹⁷LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática.** – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 140.

- e) as escrituras de adoção e os atos que a dissolverem;
- f) as alterações ou abreviaturas de nomes.⁹⁸

Cabe ao registrador civil, o registro e a publicidade de fatos e negócios jurídicos inerentes à pessoa física, desde seu nascimento até a sua morte, tendo em vista que tais fatos e atos repercutem não apenas na esfera do indivíduo, mas interessam a toda a sociedade.⁹⁹

Para Duarte, os serviços oferecidos pelos Registros Cíveis, estão diretamente ligados com direitos fundamentais dos seres humanos, pois conferem características primordiais para a aquisição dos direitos dos indivíduos, além de tais instituições possuírem função informativa de relevante importância social.¹⁰⁰

De acordo com Loureiro, percebe-se a possibilidade de se efetuarem quatro modalidades de registros no Registro Civil das Pessoas Naturais, que são: 1) Registro, que são os principais, tratando dos itens mais importantes referentes a qualificação das pessoas. Estes registros podem ser declaratórios que é a situação que ocorre por exemplo, nas certidões de nascimentos e óbitos, ou constitutivos, neste caso celebrando uma relação jurídica entre as partes, como por exemplo o casamento. 2) Averbações, representam modificações que ocorreram no assento, alguma alteração no nome, no estado civil, em alguma informação importante constante no registro. 3) Anotações, são informações que alteram o registro original, como por exemplo quando a pessoa casa, seu casamento deve ser informado para ser anotado no registro de nascimento, o registrador terá o prazo de cinco dias para efetuar as anotações necessárias, e no mesmo prazo comunicar ao ofício de origem caso seja de outra serventia o registro. Isto é importante, pelo fato de manter atualizadas e resguardada a qualificação da pessoa natural. 4) Transcrição, nada mais é do que a cópia fiel de determinado documento, de situações fáticas como nascimentos, casamentos e óbitos, para que atinjam efeitos legais vez que foram celebrados no exterior.¹⁰¹

Para que seja eficiente, o sistema registral deve garantir a autenticidade dos atos, assegurar a sua conservação e estabelecer as correlações entre os atos

⁹⁸BRASIL, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm, acesso em 29 ago 2021.

⁹⁹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 140.

¹⁰⁰DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018.

¹⁰¹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 6 ed. rev. atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: MÉTODO, 2014.

principais (objeto de registros) e os atos que dão publicidade às vicissitudes do estado da pessoa (v.g. reconhecimento de paternidade, divórcio), de maneira a facilitar a reunião dos elementos relativos a uma mesma pessoa. Estes outros assentos acessórios, que são redigidos à margem do registro e são denominadas averbações e anotações, servem para completar o registro por meio do reenvio aos atos que modificam o teor do registro (v.g. averbação de mudança de nome) e que asseguram a coerência do sistema por meio do estabelecimento de vínculos entre os registros referentes a uma mesma pessoa (v.g. anotação do óbito no registro de nascimento)¹⁰²

De acordo com Ceneviva não há exatidão do momento em que passou a ocorrer os registros civis, tais registros atualmente são relevantes para a contagem estatística de nascimentos e óbitos devendo os oficiais informar aos órgãos responsáveis trimestralmente. Essas informações contribuem para a distribuição de recursos e elaboração de políticas públicas. Os registros civis retratam a situação dos indivíduos de modo a fornecer dados relevantes ao Estado, ao próprio cidadão e a todos os interessados.¹⁰³

O registro civil das pessoas naturais, trata de documentos extremamente importantes para a identificação e desenvolvimento do indivíduo em sociedade, vez que através da certidão de nascimento são adquiridos diversos direitos inerentes a pessoa humana. Como traz Loureiro:

A personalidade é o elemento individualizador da pessoa natural, ou seja, é o conjunto de caracteres próprios da pessoa e, portanto, é objeto de direito. Em outras palavras, a personalidade é a capacidade que tem um indivíduo de adquirir direitos e obrigações. Este tem ainda uma vida, uma honra, uma integridade física e moral, uma série de atributos que constituem o seu conteúdo natural e que merecem proteção jurídica. Estes bens, que estão contidos na personalidade como a vida, a honra, são direitos subjetivos e autônomos capazes de construir uma figura à parte ao lado dos direitos patrimoniais.¹⁰⁴

Destaca Tibães que as serventias extrajudiciais podem receber emolumentos pelos serviços prestados, cabendo a cada Estado regular os valores e tabela-los. Porém a Constituição da República Federativa do Brasil prevê no artigo 5º, LXXVI, algumas isenções, no registro de nascimento e óbito, e para os reconhecidamente pobres que devem fazer declaração afirmando tal situação.¹⁰⁵

¹⁰²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 150.

¹⁰³CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada** – 20. ed. – São Paulo: Saraiva, 2010.

¹⁰⁴LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 167.

¹⁰⁵TIBÃES, Ana Carolina Bacelar. **Direito Imobiliário: Sistema Notarial e Registral**. 1º edição. Montes Claros: Instituto Federal do Norte de Minas Gerais, 2015.

3.6 REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

Os registros civis das pessoas jurídicas são destinados para algumas modalidades de pessoas jurídicas que se enquadrem no constante da legislação. “As serventias registrais são encarregadas do registrar e alterar os atos constitutivos de associações, fundações, sociedades simples, organizações religiosas, partidos políticos e empresas individuais de responsabilidade limitada e natureza simples.”¹⁰⁶

Na Lei nº 6015/1973, estão dispostos os títulos que podem ser registrados nestas serventias:

Art. 114. No Registro Civil de Pessoas Jurídicas serão inscritos:

I - os contratos, os atos constitutivos, o estatuto ou compromissos das sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas ou literárias, bem como o das fundações e das associações de utilidade pública;

II - as sociedades civis que revestirem as formas estabelecidas nas leis comerciais, salvo as anônimas.

III - os atos constitutivos e os estatutos dos partidos políticos.

Parágrafo único. No mesmo cartório será feito o registro dos jornais, periódicos, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias a que se refere o art. 8º da Lei nº 5.250, de 9-2-1967.¹⁰⁷

A existência de um registro especial para pessoas jurídicas civis é conveniente, para melhor distingui-las das comerciais.¹⁰⁸

De acordo com o Código Civil de 2002, a diferença entre sociedade civil e empresarial não reside mais no objeto social, pois, por ora, ambas executam atividades econômicas. Todavia, as suas estruturas, ou seja, as suas funcionalidades, diferenciam-se entre si, dado o modo de atuação de cada uma.¹⁰⁹

No Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o registro tem natureza constitutiva: constitui a personalidade jurídica das entidades previstas no art. 44 do Código Civil, com importante reflexos nas respectivas atividades societárias ou estatutária. Além do mais, como consequência do controle registral, tais inscrições gozam de fortes efeitos legais: a) o conteúdo da inscrição é presumido exato e válido; b) os atos inscritos são oponíveis a terceiros; c) os registros produzem seus efeitos enquanto não forem declarados inválidos por decisão judicial ou não forem cancelados.¹¹⁰

¹⁰⁶DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018, p. 202.

¹⁰⁷BRASIL, **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm, acesso em 07 set. 2021.

¹⁰⁸CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. – 20. ed. – São Paulo: Saraiva, 2010, p. 602.

¹⁰⁹DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018, p. 203.

¹¹⁰LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p.381.

Encontra-se na Lei nº 6.015/1973, sob o Título III – Do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, que traz as disposições sobre essas serventias, no artigo 115 do respectivo diploma legal, está disposto que não serão registrados atos que constituam pessoas jurídicas com qualquer atitude ilícita ou que vá em desacordo aos costumes sociais, ao Estado, que prejudiquem a coletividade. Ainda no artigo 119, está disposto o seguinte: “A existência legal das pessoas jurídicas só começa com o registro de seus atos constitutivos. ” Assim, é notável a pertinência destas serventias para a economia e as atividades sociais.¹¹¹

[...] o Registro Civil das Pessoas Jurídicas é um importante instrumento para a diminuição dos riscos próprios do exercício da atividade econômica e permite que as sociedades (e outras entidades), cidadãos e administrações públicas evitem altos custos de transação, uma vez que podem dispor de informações dotadas de fé pública sobre as entidades com as quais pretendem contratar e sua situação jurídica e econômica.¹¹²

Portanto, a relevância deste tipo de serventia para a sociedade, a economia e os cidadãos é estimada, já que os serviços ali desempenhados refletem no cotidiano de todos.

3.7 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

No Código Civil Brasileiro, em seu artigo 221 está disposto um artigo fundamental para demonstrar a finalidade dessas serventias, dispondo que instrumentos particulares, para que tenham efeitos contra terceiros devam ser devidamente registrados nos registros públicos.¹¹³

Na Lei nº 6.015/1973 acham-se determinados os documentos que podem ser transcritos nos Registros de Títulos e Documentos:

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

¹¹¹BRASIL, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm, acesso em 07 set. 2021..

¹¹²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p.381

¹¹³BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm, acesso em 07 set. 2021.

I - dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;
 II - do penhor comum sobre coisas móveis;
 III - da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de Bolsa ao portador;
 IV - do contrato de penhor de animais, não compreendido nas disposições do art. 10 da Lei nº 492, de 30-8-1934;
 V - do contrato de parceria agrícola ou pecuária;
 VI - do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros (art. 19, § 2º do Decreto nº 24.150, de 20-4-1934);
 VII - facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação.
 Parágrafo único. Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício.
 Art. 128. À margem dos respectivos registros, serão averbadas quaisquer ocorrências que os alterem, quer em relação às obrigações, quer em atenção às pessoas que nos atos figurarem, inclusive quanto à prorrogação dos prazos.¹¹⁴

No entender de Loureiro, o registro de tais documentos alguns anos atrás servia apenas para registrar as datas dos documentos, atualmente tal registro além desta função, torna oponível contra terceiros tais documentos após seus registros, sendo a publicidade um dos pontos principais. Tal registro não confere propriedade ou influencia no objeto dos contratos, mas o torna acessível a terceiros, podendo ser utilizado inclusive como provas judiciais em várias situações.¹¹⁵

A própria Lei do Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), traz o que pode ser registrado para produzir efeitos em relação a terceiros:

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:
 1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do artigo 167, I, nº 3;
 2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;
 3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;
 4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;
 5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;
 6º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;
 7º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;

¹¹⁴BRASIL, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm, acesso em 07 set. 2021.

¹¹⁵LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 9. ed. rev. atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

8º) os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior.

9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.¹¹⁶

De acordo com a Anoreg/Brasil – Associação dos Notários e Registradores do Brasil, os registros são relevantes devido a tranquilidade e segurança que seus serviços oferecem aos usuários, vez que caso percam o documento registrado podem retirar uma certidão no Registro de Títulos e Documentos, que terá a validade de uma via original, para ser utilizado em qualquer circunstância, fornecendo um caráter de perpetuidade aos documentos registrados.¹¹⁷

3.8 DAS RESPONSABILIDADES DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES

Por ser uma atividade extremamente importante os notários e registradores possuem diversas responsabilidades no exercício de suas funções. Neste tópico serão abordadas as responsabilidades civis, tributárias e administrativas destes profissionais.

Do verbo latino *respondere*, o instituto da responsabilidade visa o restabelecimento de uma hierarquia quebrada. Todo prejuízo reclama por uma reparação. Assim, pode-se dizer que a fonte geradora da responsabilidade é o interesse de restabelecer o equilíbrio violado pelo dano. Trata-se de uma necessidade moral, social e jurídica de garantir a segurança da vítima do prejuízo. Pode-se dizer ainda que se assemelha a uma sanção compensatória e pressupõe uma relação jurídica.¹¹⁸

A responsabilidade em qualquer área que esteja ligada é necessária para o bom desempenho das atividades, bem como para a segurança dos usuários do sistema envolvido. Melissa de Freitas Duarte, define responsabilidade como:

¹¹⁶BRASIL, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm, acesso em 07 set. 2021.

¹¹⁷Anoreg/BR. **Registros**. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/atos-extrajudiciais/registro-de-titulos-e-documentos/registro/>, acesso em 14 set. 2021.

¹¹⁸ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema registral e notarial**. 1. ed. rev. – Curitiba, PR: IESDE Brasil, 2012, p. 42.

Em linhas gerais, podemos definir a responsabilidade como um conjunto de normas destinadas à harmonização da vida em sociedade e que devem ser observadas, sob pena de responsabilização dos envolvidos e consequente aplicação das respectivas penalidades nos âmbitos administrativo, civil e penal.¹¹⁹

Desta maneira as responsabilidades atribuídas aos notários e registradores, aumentam a segurança jurídica dos atos por eles praticados.

3.8.1 Responsabilidade Civil

A responsabilidade civil, segundo Loureiro é um tema divergente na doutrina e jurisprudência, sendo que a maioria considera a responsabilidade destes indivíduos objetiva.¹²⁰

Porém a Lei 8.935/1994, traz em seu artigo 22 a seguinte redação: “Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.” Ainda, no mesmo artigo, consta que a prescrição ocorre em três anos, contados a partir da conclusão do ato notarial ou registral.¹²¹

Mais recentemente, a Lei no. 13.286, de 10 de maio de 2016, modificou a responsabilidade civil dos registradores e dos notários no desempenho das suas atividades ao alterar novamente a redação do art. 22 da referida Lei no. 8.935/1994, que passou a adotar a responsabilidade subjetiva, culpa ou dolo dos notários e registradores, mantendo o direito de regresso.¹²²

Não obstante, o Recurso Extraordinário 842846 de Repercussão Geral que trata da responsabilidade civil dos notários e registradores, quando causam danos a terceiros, qualifica como sendo objetiva a responsabilidade do Estado em reparar tais danos, e posteriormente ingressar com ação de regresso contra o oficial que o causou.

¹¹⁹DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema registral e notarial brasileiro** – Porto Alegre: SAGAH, 2018, p. 67. Livro digital.

¹²⁰LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 9. Ed. rev. atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

¹²¹BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em: 18 set 2021.

¹²²DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema registral e notarial brasileiro**. – Porto Alegre: SAGAH, 2018, p. 71. Livro digital.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. REPERCUSSÃO GERAL. DANO MATERIAL. ATOS E OMISSÕES DANOSAS DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES. TEMA 777. ATIVIDADE DELEGADA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO DELEGATÁRIO E DO ESTADO EM DECORRÊNCIA DE DANOS CAUSADOS A TERCEIROS POR TABELIÃES E OFICIAIS DE REGISTRO NO EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES. SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS. ART. 236, §1º, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO ESTADO PELOS ATOS DE TABELIÃES E REGISTRADORES OFICIAIS QUE, NO EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES, CAUSEM DANOS A TERCEIROS, ASSEGURADO O DIREITO DE REGRESSO CONTRA O RESPONSÁVEL NOS CASOS DE DOLO OU CULPA. POSSIBILIDADE. [...]

4. O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa. Precedentes: RE 209.354 AgR, Rel. Min. Carlos Velloso, Segunda Turma, DJe de 16/4/1999; RE 518.894 AgR, Rel. Min. Ayres Britto, Segunda Turma, DJe de 22/9/2011; RE 551.156 AgR, Rel. Min. Ellen Gracie, Segunda Turma, DJe de 10/3/2009; AI 846.317 AgR, Rel^a. Min^a. Cármen Lúcia, Segunda Turma, DJe de 28/11/13 e RE 788.009 AgR, Rel. Min. Dias Toffoli, Primeira Turma, julgado em 19/08/2014, DJe 13/10/2014. [...] 11. Repercussão geral constitucional que assenta a tese objetiva de que: **o Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa.**¹²³

Evidencia-se a responsabilidade dos notários e registradores, ao terem que responder pelos prejuízos causados, quando houver dolo ou culpa. Além da responsabilidade do Estado que confere a estes profissionais o exercício de atividades tão importantes, vez que envolvem conteúdo patrimonial.

Em suma, antes da vigência da Lei nº. 13.286/2016, a responsabilidade civil dos notários e dos registradores era objetiva, de forma que a vítima não necessitava provar culpa ou dolo na ação. Após a sua vigência, a responsabilidade desse grupo de profissionais se converteu em subjetiva, exigindo assim que a vítima provasse culpa ou dolo. A respeito do prazo de prescrição do direito de ação contra o registrador ou o notário, foi reduzido ao passar de 5 para 3 anos. Portanto, podemos afirmar que a Lei no. 13.286/2016 trouxe duas grandes mudanças: o tipo de responsabilidade que recai sobre os notários e os registradores e o prazo de prescrição do direito de ação contrária.¹²⁴

¹²³ RE 842846 RG, Relator: Min. LUIZ FUX, julgado em 06/11/2014, **ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe225 DIVULG** 14-11-2014 PUBLIC 17-11-2014. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15340792309&ext=.pdf>>. Acesso em: 18 set 2019.

¹²⁴ DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema registral e notarial brasileiro** – Porto Alegre: SAGAH, 2018, p. 73. Livro digital.

A responsabilidade civil traz como uma responsabilidade do Estado a ação de regresso contra o notário e registrador que forem responsabilizados, e a estes a ação de regresso contra os funcionários que efetivamente praticaram a ação.

Ainda, segundo Rêgo, as responsabilidades dos notários e registradores, podem apenas incidir sobre o oficial que praticou o ato e não a seu sucessor. Ou seja, irá responder pelos atos praticados no período de sua delegação, mesmo após sua saída, esta responsabilidade não pertencerá ao novo titular, mas sim àquele que na época efetuou a ação.¹²⁵

3.8.2 Responsabilidade Tributária

Os notários e registradores, segundo Araújo, respondem solidariamente pelos tributos que devem ser recolhidos em razão dos atos praticados em seus ofícios. Então, o legislador conferiu a estes profissionais mais esta atribuição, de fiscalizar de forma atuante os impostos que devem ser recolhidos em virtude dos serviços realizados.¹²⁶

Loureiro define responsabilidade tributária da seguinte forma:

Em sentido amplo, responsabilidade tributária pode ser definida como a submissão de determinada pessoa, contribuinte ou não, ao direito do fisco de exigir a prestação de obrigação tributária. Trata-se destarte, da sujeição de uma pessoa ao pagamento do tributo, independentemente de ter ela ou não uma relação direta e pessoal com o fato impositivo. [...] A responsabilidade tributária pode ser solidária ou subsidiária (supletiva), total ou parcial, ter como objeto o pagamento de tributo ou multa ou, ainda, outra obrigação de fazer ou não fazer. Seja como for, essa responsabilidade sempre depende de expressa determinação legal.¹²⁷

As normas legais que impõem a obrigação da fiscalização tributária, de acordo com Araújo, são: “Notários e registradores possuem também responsabilidade fiscal, assim como estabelecem o artigo 30, Lei 8.935/94, artigo 289, Lei 6.015/73, artigo 134, inciso VI, Código Tributário Nacional.”¹²⁸

¹²⁵RÊGO, Paulo Roberto de Carvalho. **Registros públicos e notas**: natureza jurídica do vínculo laboral de prepostos e responsabilidade de notários e registradores. Porto Alegre: IRIB: S.A. Fabris, 2004.

¹²⁶ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema registral e notarial**. – Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2009.

¹²⁷LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual do direito notarial**: da atividade e dos documentos notariais. – 3. ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018, p. 348.

¹²⁸ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema registral e notarial**. – Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2009, p. 41.

Na visão de Loureiro, a responsabilidade tributária é algo muito importante que acarreta consequências se não cumprida da maneira correta. Segundo ele, essas obrigações se dividem em dever de fiscalizar, que seria efetivamente verificar se foram pagos os tributos corretos em relação aos negócios jurídicos praticados, e o dever de informar os demais órgãos e autoridades sobre as transações realizadas, na primeira situação a consequência é o pagamento dos tributos que não foi realizado corretamente, na segunda situação pode haver aplicação de multa.¹²⁹

Em sua prática diária os notários e registradores devem observar tal responsabilidade, tomando todos os cuidados para recolherem e prestarem as informações corretas referentes aos tributos.

3.8.3 Responsabilidade Administrativa

De acordo com Ribeiro, a reponsabilidade administrativa dos notários e registradores está diretamente ligada ao fato de prestarem um serviço público, exercendo uma função pública que deveria ser exercida pelo Estado, mas que este delega, repassando entrelaçada com a delegação a responsabilidade administrativa.¹³⁰

A Lei nº 8.935/1994 traz em seu artigo 31, as infrações disciplinares que podem ser aplicadas aos notários e registradores:

Art. 31. São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei:

- I - a inobservância das prescrições legais ou normativas;
- II - a conduta atentatória às instituições notariais e de registro;
- III - a cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência;
- IV - a violação do sigilo profissional;
- V - o descumprimento de quaisquer dos deveres descritos no art. 30.¹³¹

¹²⁹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual do direito notarial**: da atividade e dos documentos notariais. – 3. ed.rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018.

¹³⁰RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Responsabilidade administrativa do notário e do registrador, por ato próprio e por ato de preposto**. Revista de Direito Imobiliário, 2016. RDI VOL. 81 (JULHO - DEZEMBRO 2016). Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDIImob_n.81.16.PDF, acesso em 26 set 2021.

¹³¹BRASIL, **Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm, acesso em 26 set 2021.

Neste viés, ao descumprir tais disposições legais, os notários e registradores estão sujeitos a penalidades, que estão dispostas na lei mencionada, consoante demonstrado por Duarte:

A responsabilidade disciplinar do registrador e do notário é regulada pela Lei nº. 8.935/1994, cujas penalidades inerentes são multa, repreensão, perda da delegação e suspensão. Por se tratar de delegação de função pública exercida em caráter privado, o notário e o registrador não são considerados funcionários públicos, mas respondem como tais se praticarem faltas funcionais no exercício das suas atribuições de delegatários.¹³²

Conforme discorrido por Loureiro, ao iniciar suas atividades os notários e registradores já estão cientes de seus deveres legais que são os constantes no artigo 30 e demais da Lei nº 8.935/1994, cabendo a fiscalização das serventias à Administração Pública, que no caso destes entes é realizado pelo poder Judiciário. Está fiscalização pode ocorrer de duas formas: de ofício ou devido a solicitação circunstancial de um requerente. O controle do Estado sobre as atividades notariais e de registro é mais uma ferramenta para garantir aos usuários destes locais segurança, eficácia e proteção em relação aos negócios jurídicos realizados e ao atendimento prestado.¹³³

3.8.4 Responsabilidade Penal

A responsabilidade penal, na visão de Araújo, é autônoma da responsabilidade civil, vez que pode ocorrer condenação em uma e na outra não. A responsabilidade penal referente aos notários e registradores está relacionada nos crimes contra a administração pública. Tal responsabilidade deve ser individualizada, ou seja, não pode ultrapassar a pessoa que cometeu o ato criminoso. Mas mesmo com esta individualização na esfera criminal, os titulares dos serviços ainda permanecem com a responsabilidade civil.¹³⁴

¹³²DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema registral e notarial brasileiro**. – Porto Alegre: SAGAH, 2018, p. 71. Livro digital.

¹³³LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual do direito notarial**: da atividade e dos documentos notariais. – 3. ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018

¹³⁴ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema registral e notarial**. – Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2009.

No tangente à responsabilidade penal dos registradores e dos notários, recorre-se, no que couber, à legislação pertinente aos crimes contra a Administração Pública, disposta nos arts. 312 a 327 do Código Penal e que se dirige aos praticados por funcionários públicos ou particulares. O art. 24 da já mencionada Lei nº. 8.935/1994 possibilita a equiparação dos titulares das atividades registrais e notariais à condição de servidores públicos.¹³⁵

No entender de Duarte, a responsabilização penal tem como função principal manter a paz social. Para ficarem caracterizadas infrações nesta seara é necessário que ajam violações a normas jurídicas, através de atos expressamente proibidos que atinjam direitos de terceiros juridicamente protegidos, sendo aplicados nestes casos as punições previstas no Código Penal. Ao ultrapassar os limites impostos legalmente, na prática diária de suas atribuições, os oficiais podem responder nas esferas administrativa, civil ou penal conforme a situação ocorrida efetivamente, de acordo com o que está previsto na legislação em vigor.¹³⁶

¹³⁵DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018, p. 70.

¹³⁶DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018.

4 DESJUDICIALIZAÇÃO

A desjudicialização é um fenômeno cada vez mais presente na realidade dos brasileiros. O sistema judiciário chegou a um nível de saturação tão alarmante que são necessárias medidas que auxiliem este sistema na resolução dos processos e ao mesmo tempo confira ao cidadão segurança jurídica e eficácia em relação aos casos praticados. Possibilitando que os cidadãos mantenham seu direito ao acesso à justiça além de conseguirem maior celeridade na resolução das lides sem envolver diretamente o poder judiciário.¹³⁷

A busca de meios alternativos para a resolução de conflitos, se deu em virtude do grande aumento de processos judiciais ocorridos. “No século XX assistimos um fenômeno comum aos países ocidentais: o crescimento da litigiosidade como decorrência de sociedades cada vez mais competitivas e conflituosas e, conseqüentemente, hiperjudicializadas.”¹³⁸ A chamada cultura do litígio na qual a sociedade está inserida acaba por gerar um acúmulo gigantesco de processos judiciais.

De fato, todo o movimento com vistas à desjudicializar, desformalizar e desburocratizar, conjugando celeridade e presteza na composição de interesses e/ou conflitos trazem à baila a constatação de um sistema atual moroso e enfraquecido que deve, portanto, ceder espaço à tendência contemporânea de forma não a eliminar por completo os problemas da justiça mas, ao menos, viabilizar algumas soluções para os mesmos. Assim, insta propagar a necessidade de desjudicializar determinados procedimentos que fogem à função basilar do Poder Judiciário, como o caso dos procedimentos de jurisdição voluntária, não consubstanciados no conflito.¹³⁹

Desta forma, a desjudicialização torna-se uma fonte cogitada para auxiliar nas demandas judiciais, visto o cenário que se encontram nos tribunais devido à grande quantidade de processos existentes. “As serventias extrajudiciais se mostram como meios não adversariais para a resolução de conflitos sem a necessidade de ingresso

¹³⁷LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial**: da atividade e dos documentos notariais. – 3. ed.rev.atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018.

¹³⁸LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial**: da atividade e dos documentos notariais. – 3. ed.rev.atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018, p. 180.

¹³⁹CESSETTI, Alexia Brotto. **A desjudicialização dos procedimentos especiais de jurisdição voluntária**: Nova onda reformista? Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=a0608743660c09fe>. Acesso em: 02 out 2021.

de ação junto ao poder judiciário. Conseguem contribuir para a efetivação da justiça sem que haja uma judicialização do direito em questão. ”¹⁴⁰

De todo modo, a desjudicialização pode compreender a coexistência de meios ou não, mas o que a caracteriza mesmo enquanto instituto é a lógica da reformulação da função judiciária, minimizando seu papel em vista do pluralismo de instâncias. Concentra-se o movimento na transferência de procedimentos antes judicantes para a alternância de meios. Ao Judiciário passa a restar a condição de mais uma alternativa de processamento, a critério dos interessados, ou mesmo, quando excluído da sua função, resta a de controle da legalidade dos procedimentos outros.¹⁴¹

As possibilidades de auxiliar nas demandas sem litígio nas serventias extrajudiciais consistem na estrutura e princípios que norteiam esta atividade e seus executores. “A importância da resolução dos conflitos perante a serventia é também quanto a segurança jurídica dos atos praticados no estabelecimento, pois possuem a mesma eficácia que uma decisão judicial.”¹⁴² Porém há processos que não podem em virtude de legislações específicas e de não cumprirem certos requisitos serem levados a seara extrajudicial e desta forma permanecem com sua resolução atrelada ao judiciário.

Diversas leis foram editadas nos últimos tempos no sentido de facilitar o acesso à justiça forte na desjudicialização de procedimentos. Ou seja, a retirada do âmbito da atuação do Poder Judiciário dos processos de jurisdição voluntária nos quais inexiste, tecnicamente, conflito de interesses.¹⁴³

Neste viés, observa-se a necessidade do sistema jurídico atual procurar outras formas de resolver as lides, visto a demanda excessiva de processos e a lentidão com

¹⁴⁰MAGALHAES, RENAN. **O acesso à justiça, as serventias extrajudiciais e a desjudicialização:** reflexões a partir do registro de imóveis, tabelionato de notas e tabelionato de protesto - 2021. Disponível em:

<https://repositorio.unichristus.edu.br/jspui/bitstream/123456789/1185/1/RENAN%20CAVALCANTE%20MAGALH%C3%83ES.pdf>. Acesso em: 02 out 2021, p. 90.

¹⁴¹OLIVEIRA, Daniela Olímpio de. **Desjudicialização:** Para uma teoria geral do processo a partir da filosofia da justiça e do acesso à justiça. Disponível em: <https://portal.estacio.br/media/5916/daniela-ol%C3%ADmpio-de-oliveira.pdf>. Acesso em: 02 out 2021.

¹⁴²MAGALHAES, RENAN. **O acesso à justiça, as serventias extrajudiciais e a desjudicialização:** reflexões a partir do registro de imóveis, tabelionato de notas e tabelionato de protesto - 2021. Disponível em:

<https://repositorio.unichristus.edu.br/jspui/bitstream/123456789/1185/1/RENAN%20CAVALCANTE%20MAGALH%C3%83ES.pdf>. Acesso em: 02 out 2021, p.90.

¹⁴³CARNEIRO, Paulo Cesar Pinheiro. **Inventários e Partilhas.** Grupo GEN, 2018. 9788530983017. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530983017/>. Acesso em: 09 out 2021, p. 235.

que os mesmos se resolvem. Certos de que devido ao estilo de vida e problemas jurídicos existentes as demandas não diminuirão.

4.1 DA IMPORTÂNCIA DA LEI Nº 11.441/2007

Em 4 de janeiro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.441 que tem o seguinte fim: “Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa.”¹⁴⁴

Deste modo tem-se um grande avanço na desjudicialização vez que vários procedimentos antes realizados apenas na esfera judicial passaram a integrar o rol do extrajudicial.

Há ainda a já citada Lei n.º 11.441, 04 de janeiro de 2007, que popularizou o termo “desjudicialização” ao alterar o Código de Processo Civil, possibilitando o inventário, partilha, separação e divórcios consensuais, pela via administrativa, caso ali não configure interesses e/ou direitos de incapazes.¹⁴⁵

Essa lei traz muitos benefícios para os cidadãos e para o próprio poder judiciário ao oferecer rapidez e desburocratização na resolução de várias situações cotidianas.¹⁴⁶ Um dos aspectos mais consideráveis desta lei é o efeito social que ela traz, ao desafogar o poder judiciário solucionando problemas como a demora ocasionado pela excessiva demanda de processos envolvendo situações que podem ser facilmente resolvidas, com a mesma eficácia e segurança jurídica.¹⁴⁷

A Lei Federal nº 11.441/07 inseriu na legislação brasileira as figuras da separação, divórcio e inventário por escritura pública, um verdadeiro divisor

¹⁴⁴BRASIL. **Lei nº 11.441 de 04 de janeiro de 2007.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/11441.htm. Acesso em 02 out 2021.

¹⁴⁵OLIVEIRA, Daniela Olímpio de. **Desjudicialização:** Para uma teoria geral do processo a partir da filosofia da justiça e do acesso à justiça. Disponível em: <https://portal.estacio.br/media/5916/daniela-ol%C3%ADmpio-de-oliveira.pdf>. Acesso em: 02 out 2021.

¹⁴⁶SILVA, Sanira Pedrosa da. **Dos benefícios alcançados pela Lei nº 11.441/2007 em relação ao divórcio extrajudicial após onze anos de vigência.** Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/52012/dos-beneficios-alcancados-pela-lei-no-11-441-2007-em-relacao-ao-divorcio-extrajudicial-apos-onze-anos-de-vigencia>>. Acesso em: 02 out 2021.

¹⁴⁷OLIVEIRA, Daniela Olímpio de. **Desjudicialização:** Para uma teoria geral do processo a partir da filosofia da justiça e do acesso à justiça. Disponível em: <https://portal.estacio.br/media/5916/daniela-ol%C3%ADmpio-de-oliveira.pdf>. Acesso em: 02 out 2021.

de águas para a atividade notarial e registral. [...] Milhares de processos judiciais foram evitados com a delegação da função aos notários brasileiros, essenciais à desjudicialização.¹⁴⁸

A questão da celeridade processual é um direito constitucional assegurado as partes, porém diante de quantidade de processos tornou-se um tema polêmico visto a morosidade para resolução das lides. O artigo 5º da Constituição da República Federativa do Brasil prevê: “LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.”¹⁴⁹

Neste viés a Lei 11.401/2007 é um marco importante para garantir a efetivação deste preceito constitucional:

A lei nº 11.441/07 veio, dessa maneira, a criar uma revolução silenciosa no sistema judiciário como um todo, já que casos consensuais, que normalmente poderiam ser resolvidos de forma célere e ainda assim deveriam obrigatoriamente passar pela via processual, poderão ser transferidos para os cartórios extrajudiciais, desobstruindo o Judiciário, permanecendo este apenas como uma esfera superior que visa solucionar causas complexas e que carecem de maior análise.¹⁵⁰

Seguindo o mesmo entendimento, Cassettari ressalta que são atingidos dois objetivos com esta lei, os indivíduos possuem uma nova opção de realizar procedimentos como separação, divórcio e inventários de forma mais rápida e com o mesmo efeito jurídico e o ocorre o desafogamento do poder judiciário que pode voltar sua atenção a situações que realmente dependam de sua jurisdição.¹⁵¹

A criação de novas legislações, que venham a propor alterações em procedimentos permitidos inicialmente apenas na esfera judicial demanda dos legisladores muita análise. “O grande mérito da Lei nº 11.441/2007 reside no fato de que seu espírito visa o bem do cidadão, colocando-o acima de qualquer outro

¹⁴⁸NETO, Arthur Del Guércio. **10 Artigos Legais Essenciais para conhecer o Direito Notarial e Registral**. Disponível em: <http://www.blogdodg.com.br/Apostila%2010%20artigos%20essenciais.pdf>. Acesso em 09 out 2021.

¹⁴⁹BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em: 02 out 2021.

¹⁵⁰SILVA, Sanira Pedroso da. **Dos benefícios alcançados pela Lei nº 11.441/2007 em relação ao divórcio extrajudicial após onze anos de vigência**. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/52012/dos-beneficios-alcancados-pela-lei-no-11-441-2007-em-relacao-ao-divorcio-extrajudicial-apos-onze-anos-de-vigencia>. Acesso em: 28 set 2019.

¹⁵¹CASSETTARI, Christiano. **Separação, divórcio e inventário por escritura pública: teoria e prática**. 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015.

interesse. Por meio de um procedimento rápido, eficiente e de menor custo, desobstrui o Poder Judiciário.”¹⁵² A redistribuição de atribuições, de modo facultativo, indica uma percepção de mudança oriunda da própria sociedade.

De fato, a Lei retirou do Poder Judiciário a exclusividade para a prática dos referidos atos, e os remeteu, de maneira facultativa, e desde que atendidos os requisitos legais, à via extrajudicial, na qual haverá exercício de atividade administrativa.¹⁵³

A desburocratização e desjudicialização de determinadas situações jurídicas, de modo a facilitar o acesso à justiça e a agilizar certos procedimentos representa a relevância desta legislação para à sociedade.

4.1.1 Inventário e Partilha Extrajudicial

A possibilidade da realização do Inventário Extrajudicial está prevista no Código de Processo Civil, sendo que na própria legislação estão descritas as possibilidades em que cabe tal situação sem a apreciação do poder judiciário.

Art. 610. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial.

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

§ 2º O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.¹⁵⁴

Na visão de Loureiro, este procedimento administrativo ser realizado pelas serventias extrajudiciais traz grandes vantagens para os usuários, pois agilizam a prática e finalização dos atos e trazem a mesma segurança jurídica oferecida em um processo judicial, uma vez que há a obrigatoriedade da assistência de um advogado para assegurar as partes que seja realizada a partilha justa. Além disso ressalta que,

¹⁵²CHAVES, Carlos Fernando Brasil; REZENDE, Afonso Celso F. **Tabelionato de notas e o notário perfeito**. 6. ed. Campinas, SP: Millennium Editora, 2010, p. 299-300.

¹⁵³KÜMPEL, Vitor Fernando et.al. **Tratado Notarial e Registral** vol. III. São Paulo: YK Editora. 2017, p. 880.

¹⁵⁴BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 04 out 2021.

apesar de haverem custos estes tendem a ser menor do que os que surgem na esfera judicial.¹⁵⁵

A rigor, o inventário administrativo, ou extrajudicial, é aquele feito perante o tabelião de notas de livre escolha das partes interessadas, por meio do qual se apura o ativo e o passivo da herança deixado pelo falecido, com o fito de partilhar o patrimônio líquido em favor dos herdeiros. Trata-se, como dito, e uma criação da Lei nº 11.441/2007, mantida pelo atual Código de Processo Civil, como instrumento de desafogamento do Judiciário, e como uma alternativa mais célere, e muitas vezes menos onerosa, para partilhar o patrimônio do autor da herança.¹⁵⁶

Quando alguém falece é necessária a realização do inventário para que seus herdeiros e sucessores possuam um instrumento hábil que os configure como proprietários dos bens perante terceiros. “O inventário nada mais é do que a exata relação, descrição e avaliação de todos os bens que o falecido possuía ao tempo de sua morte, para que cada herdeiro receba, com a partilha, o quinhão que lhe cabe.”¹⁵⁷ O direito sucessório está previsto em nosso código civil de modo a garantir que cada herdeiro receba o que lhe é de direito em partilhas e inventários, desta forma a escritura pública de inventário deve respeitar o ordenamento jurídico e os direitos das partes.¹⁵⁸

A sucessão pode ocorrer de duas formas: sucessão legítima quando ocorre em decorrência do que está previsto na legislação e a sucessão testamentária quando o *de cujus* deixou um testamento, neste último caso o inventário não poderá ocorrer na via extrajudicial, pois a previsão no Código Civil é de que nestes casos o inventário seja judicial.¹⁵⁹

A possibilidade de processamento do inventário administrativo reporta-se restritivamente as situações de inexistência de testamento válido e eficaz deixado pelo falecido, sendo necessário que todos os herdeiros sejam capazes e concordes. A escritura, assim concebida, constitui título hábil para o registro imobiliário e demais órgãos e repartições públicas e privadas para transferência de bens e direitos, bem como promoção de todos os atos

¹⁵⁵LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro Públicos: teoria e prática**. – 9. ed. rev., atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

¹⁵⁶KÜMPEL, Vitor Fernando et.al. **Tratado Notarial e Registral** vol. III. São Paulo: YK Editora. 2017, p. 912.

¹⁵⁷LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registro Públicos: teoria e prática**. – 9. ed. rev., atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 1195.

¹⁵⁸BRASIL. **LEI nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm, acesso em 09 out. 2021.

¹⁵⁹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

necessários a materialização das transferências de bens e levantamentos de valores, independentemente da homologação judicial.¹⁶⁰

O inventário e partilha extrajudicial, possui caráter administrativo vez que irá regularizar uma situação seguindo estritamente o que está previsto na legislação brasileira, a herança em si se origina com o falecimento sendo este o momento em que ocorre a transmissão, conhecido como princípio da *saisine*, sendo o inventário o modo de regularizar a situação dos bens deixados aos herdeiros ou a quem de direito.¹⁶¹

Compete ao tabelião fazer os esclarecimentos necessários pertinentes ao procedimento da escritura, agindo de forma ética e proporcionando às partes a melhor experiência possível no inventário pela via administrativa. A sua atividade, portanto, não é passiva ou meramente executiva do ato de partilha, devendo prestar as informações necessárias para a adequada realização da escritura. Tal orientação, entretanto, guarda algumas limitações no que toca à assessoria jurídica dos interessados, a qual deve ser prestada pelo advogado ou pelo defensor público que deverão p assistência e participar do ato.¹⁶²

Com relação a competência territorial, nos inventários extrajudiciais é livre a escolha do tabelião a realizar o ato, vez que as partes podem escolher um titular de sua confiança, conforme disposto no artigo 8º da Lei nº 8.935/1994. Ainda, destaca-se que os cartorários não devem praticar nenhum ato além dos limites territoriais do município onde exercem sua jurisdição, tal indicação consta no artigo 9º da Lei mencionada.¹⁶³

São requisitos da escritura de inventário e partilha: a) inexistência de testamento; b) partes maiores e capazes; c) consenso; d) inexistência de dívidas fiscais em nome do falecido; e e) assistência por advogado ou defensor público. Somente poderão ser feitos o inventário e partilha por escritura pública quando inexisterem testamento (morte *ab intestado*) e herdeiro incapaz, e quando todos os herdeiros capazes estiverem de acordo quanto à divisão dos bens deixados pelo de cujus. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial (art. 610 do CPC). A existência de certidões positivas fiscais municipais ou da Receita Federal impede a lavratura da escritura.¹⁶⁴

¹⁶⁰KÜMPEL, Vitor Fernando et.al. **Tratado Notarial e Registral** vol. III. São Paulo: YK Editora. 2017, p. 912.

¹⁶¹KÜMPEL, Vitor Fernando et.al. **Tratado Notarial e Registral** vol. III. São Paulo: YK Editora. 2017.

¹⁶²CARNEIRO, Paulo Cesar Pinheiro. **Inventários e Partilhas**. Grupo GEN, 2018. 9788530983017. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530983017/>. Acesso em: 09 out. 2021, p. 243.

¹⁶³KÜMPEL, Vitor Fernando et.al. **Tratado Notarial e Registral** vol. III. São Paulo: YK Editora. 2017

¹⁶⁴LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 1212.

O notário deverá observar todos os requisitos legais para a execução perfeita do ato público de inventário, trazendo todos os bens, direitos e deveres a ele apresentado pelos herdeiros, retratando a fidedignidade dos fatos e a legitimidade das partes.¹⁶⁵

4.1.2 Separação e Divórcio Extrajudicial

O instituto familiar, da mesma forma que a sociedade, no decorrer dos anos está passando por várias transições. O casamento e a forma de findá-lo acompanham estas mudanças, inicialmente quando do Código Civil de 1916 nem se cogitavam maneiras de encerrar o vínculo matrimonial, a não ser devido ao falecimento de uma das partes. O primeiro termo utilizado foi o desquite, que não rompia o elo conjugal em si, apenas encerrava a *affectio* existente entre o casal. A Lei do Divórcio foi editada apenas em 26 de dezembro de 1977, trazendo grande evolução a este tema. Em decorrência desta Lei nº 6.515/1977 o desquite passou a ser cognominado separação, somente neste momento surge uma forma de findar os efeitos do casamento.¹⁶⁶

Observa-se que na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, o divórcio sendo o que de fato dissolve o matrimônio, era concedido somente após transcorrido mais de um ano a separação judicial, ou após dois anos sendo comprovada a separação de fato. Apenas com a Emenda Constitucional nº 66, de 14/07/2010, que houve a alteração de tal regulamento jurídico, possibilitando a realização dos divórcios diretos, sem a necessidade de prévia separação e da passagem do lapso temporal para pôr fim ao casamento.¹⁶⁷

De acordo com o nosso ordenamento, existindo concordância entre ambos os cônjuges, sendo estes capazes e não possuindo filhos menores (tampouco em gestação), podem eles optar pela dissolução da sociedade conjugal ou extinção do vínculo do matrimônio por meio de escritura pública.¹⁶⁸

¹⁶⁵KÜMPEL, Vitor Fernando et.al. **Tratado Notarial e Registral** vol. III. São Paulo: YK Editora. 2017.

¹⁶⁶KÜMPEL, Vitor Fernando et.al. **Tratado Notarial e Registral** vol. III. São Paulo: YK Editora. 2017.

¹⁶⁷KÜMPEL, Vitor Fernando et.al. **Tratado Notarial e Registral** vol. III. São Paulo: YK Editora. 2017.

¹⁶⁸LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 1189.

Para que ocorra a elaboração da escritura pública de separação e divórcio é necessário que as partes apresentem ao tabelião que escolherem uma série de documentos a serem analisados.

Para a lavratura da escritura pública de separação e de divórcio consensuais, deverão ser apresentados os seguintes documentos: a) certidão de casamento; b) documento de identidade oficial e CPF/MF; c) pacto antenupcial, se houver; d) certidão de nascimento ou outro documento de identidade oficial dos filhos absolutamente capazes, se houver; e) certidão de propriedade de bens imóveis e direitos a eles relativos; e f) documentos necessários à comprovação da titularidade dos bens móveis e direitos, se houver.¹⁶⁹

Apesar de tratar-se de um processo não complexo a legislação exige que as partes tenham um advogado, o qual acompanha e assina no ato extrajudicial, podendo haver apenas um para o casal ou um para cada cônjuge de acordo com a vontade das partes.¹⁷⁰

Loureiro ainda aponta como requisitos essenciais para a concretização do ato notarial:

Também são requisitos para a lavratura do ato notarial a assistência das partes por advogado comum ou advogados de cada um deles e a observância do prazo legal de um ano de casamento, quando se tratar de separação consensual. O divórcio pode ser realizado a qualquer tempo, independentemente da duração do casamento, já que o art. 226, § 6º, da Constituição Federal, não exige tal requisito para a extinção do vínculo conjugal. Da mesma forma, não mais se exige, para a lavratura da escritura pública de divórcio, o lapso de um ano de separação judicial ou administrativa ou de dois anos de separação de fato.¹⁷¹

A utilização da via extrajudicial deve seguir as regras dispostas na Resolução n. 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). [...] O divórcio extrajudicial possui custas menores que as cobradas em um divórcio judicial.¹⁷²

Em tese, a medida somente trouxe benefícios sociais, pois além de permitir uma significativa diminuição de feitos judiciais, mais precisamente os de mera

¹⁶⁹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. – 9. ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 1189.

¹⁷⁰TEIXEIRA, Marco Jean de Oliveira. **Divórcio extrajudicial**: guia simplificado passo a passo. Publicado em 8 set 2020. Disponível em: <https://marcojean.com/divorcio-extrajudicial/>. Acesso em 09 Out 2021.

¹⁷¹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 1190.

¹⁷²TEIXEIRA, Marco Jean de Oliveira. **Divórcio extrajudicial**: guia simplificado passo a passo. Publicado em 8 set 2020. Disponível em: <https://marcojean.com/divorcio-extrajudicial/>. Acesso em 09 Out 2021.

jurisdição voluntária – já que era esta a natureza dos processos consensuais de separação e divórcio - , permitiu a celeridade do procedimento com segurança jurídica.¹⁷³

Nas escrituras públicas de Separação ou Divórcio deverão constar todas as declarações previstas no ordenamento jurídico e no código de normas de cada estado. Dentre elas, que as partes estão cientes do efeito destes atos, que foram orientadas sobre a obrigatoriedade de levar o documento público até o Registro Civil aonde celebraram o casamento para que seja realizada a devida anotação, bem como sendo o caso de haverem bens imóveis que foram partilhados apresentar a escritura no Registro de Imóveis a qual pertencem os bens, para que de fato fiquem regularizadas todas as situações que dizem respeito ao patrimônio do casal. Além disto, neste documento constaram disposições sobre o nome que utilizarão a partir da separação ou divórcio, bem como da pensão alimentícia se haverá ou não.¹⁷⁴

Constata-se que esta ferramenta utilizada de modo a promover a desjudicialização é importante para auxiliar na diminuição dos processos judiciais, na observância de que seus efeitos são atingidos perfeitamente na esfera extrajudicial.

4.2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial também é um instituto relativamente novo, passando a ser permitido em tal esfera no artigo 1071 do Código de Processo Civil que acrescentou o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos:

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

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

¹⁷³KÜMPEL, Vitor Fernando et.al. **Tratado Notarial e Registral** vol. III. São Paulo: YK Editora. 2017, p. 883.

¹⁷⁴LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
 IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.¹⁷⁵

Tratando-se a usucapião extrajudicial de processo administrativo que pode levar à aquisição de um direito real imobiliário de modo originário, está ela afeta à atividade registral imobiliária.¹⁷⁶ Usucapião é a aquisição da propriedade ou de outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos previstos em lei. Em outras palavras, usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada.¹⁷⁷

No caso da usucapião, o Oficial de Registro de Imóveis, profissional do direito dotado de fé pública e com profunda expertise na matéria imobiliária, é o profissional adequado para analisar e decidir acerca das questões em que não haja lide estabelecida.¹⁷⁸

Três, portanto, são os elementos fundamentais da usucapião: a posse, o decurso do tempo e a coisa suscetível de usucapião.¹⁷⁹ Estes elementos devem ser observados para que se ingresse com o procedimento da usucapião seja ele judicial, ou extrajudicial.

O Código Civil Brasileiro, traz nos artigos 1.238 e seguintes as formas de aquisição através da usucapião.¹⁸⁰ Há 05 (cinco) espécies de usucapião: a extraordinária, ordinária, especial, coletiva e a constitucional.¹⁸¹

¹⁷⁵BRASIL. **Lei 13.105, de 16 de março de 2015.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm, acesso em 28 ago 2021.

¹⁷⁶BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa:** De acordo com o novo código de processo civil, 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. 9788502637009. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 09 out. 2021, p. 18.

¹⁷⁷LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos:** teoria e prática. – 9. ed. rev. atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 862.

¹⁷⁸BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa:** De acordo com o novo código de processo civil, 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. 9788502637009. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 09 out. 2021, p. 16.

¹⁷⁹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos:** teoria e prática. – 9. ed. rev. atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018, p. 862.

¹⁸⁰BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 09 out. 2021.

¹⁸¹WEIZENMANN, Luiz Carlos. **Direito notarial e registral** / coordenador, Roberto Paulino. – Salvador: Juspodivm, 2016, p. 179-180.

Para solicitar a usucapião extrajudicial é necessário a elaboração de uma ata notarial, esta ata é específica para o fim da usucapião e é confeccionada pelo tabelião de notas. Sendo este um dos requisitos fundamentais do pedido de usucapião.¹⁸²

Obtém-se no Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017, do Conselho Nacional de Justiça, orientações que os notários e registradores devem observar nos tramites das usucapiões extrajudiciais. Em seu artigo 4º, inciso I e alíneas localizam-se todos os aspectos que devem ser abrangidos na ata notarial para que a mesma surta os efeitos necessários quando apresentada no registro de imóveis.¹⁸³

Além disso o artigo 5º do referido Provimento, prevê que a ata notarial deve ser realizada no tabelionato da cidade onde está localizado o imóvel que será objeto do procedimento de Usucapião, em se tratando de um imóvel que pertença a dois municípios deve ser feito no tabelionato a que pertença a maior área do imóvel. O notário poderá ir até o imóvel para fazer as constatações que achar pertinentes, poderão ser incluídas na ata outros elementos como imagens, depoimentos de testemunhas, entre outros que sejam úteis a configuração da usucapião. E por fim deve orientar e constar no documento que a referida ata não constitui título de propriedade do imóvel, devendo ser observados os requisitos e documentos necessários a serem dirigidos os registro de Imóveis competente.¹⁸⁴

A usucapião extrajudicial se estrutura fundamentalmente em três pilares de sustentação, com a participação do tabelião, do oficial do registro de imóveis e do juiz corregedor permanente. O sistema é bifásico, de controle dúplice, no plano horizontal, tendo início por rogação pré-processual ao tabelião e desenvolvimento processual perante o registro de imóveis.¹⁸⁵

A possibilidade da realização da usucapião extrajudicial é mais uma das formas de desjudicialização que descarregam o judiciário, conforme dispõe Brandelli:

No caso da usucapião, salvo as hipóteses em que houver lide instaurada, a desjudicialização não só é constitucional e possível juridicamente, como é recomendável, como forma de tirar do Poder Judiciário matéria que não lhe é

¹⁸²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial**: da atividade e dos documentos notariais. – 3 ed. rev. atual e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018.

¹⁸³CNJ. **Provimento nº 65/2017.** Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em 09 out 2021.

¹⁸⁴CNJ. **Provimento nº 65/2017.** Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em 09 out 2021.

¹⁸⁵MEELO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2016, p. 284.

essencialmente afeta, colaborando assim para reduzir sua sobrecarga, logrando-se maior celeridade com igual nível de segurança jurídica.¹⁸⁶

A usucapião extrajudicial é vantajosa pela sua maior simplicidade e celeridade, quando comparado ao rito judicial.¹⁸⁷ Neste viés, subsiste na usucapião extrajudicial, mais uma ferramenta do movimento de desjudicialização existente em nosso ordenamento jurídico.

4.3 DA MEDIAÇÃO NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

O Provimento 67 de 26 de março de 2018, “dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil”¹⁸⁸.

No Brasil, a caótica situação da Justiça, [...], também proporcionou o surgimento de uma política voltada para a implementação de modelos alternativos de prevenção e solução dos conflitos, culminando em 2010 com a edição da Resolução n. 125 do CNJ e, mais recentemente, com o novo Código de Processo Civil e a Lei da Mediação (Lei n. 13.140/2015).¹⁸⁹

Na lei de mediação acha-se disposta a possibilidade de atividade extrajudicial nas resoluções de conflito – “Art. 42. Aplica-se esta Lei, no que couber, às outras formas consensuais de resolução de conflitos, tais como mediações comunitárias e escolares, e àquelas levadas a efeito nas serventias extrajudiciais, desde que no âmbito de suas competências.”¹⁹⁰

Notários e Registradores devem exercer essa nova atribuição relacionada à aplicação específica dessas técnicas, atuando como facilitadores da comunicação e, pela investigação das suas razões, favorecendo a resolução do conflito.¹⁹¹

¹⁸⁶BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1ª edição: São Paulo - Editora Saraiva, 2015. 9788502637009. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 09 out. 2021, p. 16.

¹⁸⁷MARTINS, Marcus Vinícius. **Usucapião extrajudicial no Novo CPC**: entenda como funciona. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/usucapiao-extrajudicial/>. Acesso em 09 out 2021.

¹⁸⁸CNJ. **Provimento nº 67/2018**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2532>. Acesso em 09 out 2021.

¹⁸⁹MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2016, p. 98.

¹⁹⁰BRASIL. **Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13140.htm. Acesso em 09 out. 2021.

¹⁹¹BARBOSA E SILVA, Érica. **Conciliação e mediação nas serventias extrajudiciais**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-abr-09/erica-silva-conciliacao-mediacao-serventias-extrajudiciais>. Acesso em 09 out 2021.

A Lei 13.140, de 26 de junho de 2015, conceitua mediação a atividade técnica exercida por terceiro imparcial sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia (art. 1º, parágrafo único). De acordo com o art. 1º dessa lei, trata-se de um instrumento de solução de controvérsias entre particulares e de autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública.¹⁹²

Observando o Provimento 67/2018, obtêm-se que o procedimento pode ocorrer em qualquer serventia, notarial ou registral. Neste viés a disseminação desta prática seria benéfica para a população tendo em vista que as serventias se encontram em todas as cidades do país. Porém as serventias não são obrigadas a realizar estas mediações, sendo estes procedimentos opcionais, devendo ser regulados pelos Núcleos Permanentes de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos e pelas Corregedorias, fazendo com que esta possibilidade ainda esteja distante de todos os cidadãos brasileiros.¹⁹³

Cabe finalmente ressaltar que, ultimamente, no Brasil, a opção de escolha do legislador em relação ao terceiro que deverá presidir o procedimento e/ou o processo administrativo, visando à tutela de satisfação dos direitos de outrem, tem recaído nas serventias extrajudiciais, não por acaso, mormente na seara dos direitos reais. Em razão sobretudo da matéria e da *expertise* desenvolvida por esses órgãos – tudo isso aliado ao controle diretamente exercido pelo Poder Judiciário – é preferível que a condução desses processos e procedimentos seja feita por agentes de sua confiança, com adequada capacitação técnica aferida em concurso público de provas e títulos, tal como prevê a Constituição Federal.¹⁹⁴

No tocante aos emolumentos, cada estado deve dispor sobre tal tema, porém enquanto isto não ocorre o valor de cada sessão de mediação que se manter pelo período de 60 minutos será do mínimo preço de escritura pública sem valor econômico. Se ultrapassar este lapso temporal será cobrado proporcionalmente ao que extrapolar o definido, tal quantia é devida a cada sessão realizada e deve ser dividida entres as partes, exceto se contrataram de modo distinto.¹⁹⁵

¹⁹²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial**: da atividade e dos documentos notariais. 3. ed. rev. atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018, p. 450.

¹⁹³BARBOSA E SILVA, Érica. **Conciliação e mediação nas serventias extrajudiciais**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-abr-09/erica-silva-conciliacao-mediacao-serventias-extrajudiciais>. Acesso em 09 out. 2021.

¹⁹⁴MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2016, p. 115.

¹⁹⁵LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. 9. ed. rev. atual. e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

Aqueles profissionais que optarem por prestar os serviços de mediação, devem passar por cursos específicos obtendo uma qualificação diferenciada e própria para exercerem mais esta atribuição, afora deverão manter ambiente propício para a realização das sessões que preservem o sigilo e a confidencialidade. Os impedimentos e suspeições que acometem os notários e registradores são os mesmos previstos para os magistrados.¹⁹⁶

Por natureza, o notariado é uma função de prevenção ou solução de litígios, com a busca de equilíbrio dos contratos, a igualdade das partes no acesso à informação para a formação da vontade livre e consciente, a assessoria, etc. Em outras palavras, o notário já é um mediador por dever de ofício e seus conhecimentos jurídicos o habilitam a auxiliar terceiros na busca de uma solução jurídica à seus problemas ou litígios.¹⁹⁷

Nota-se que a mediação extrajudicial é uma possibilidade interessante para à resolução de conflitos, porém alguns aspectos devem ser reconsiderados em questão a sua aplicabilidade nas serventias extrajudiciais para que tenha maior abrangência e efetividade.

4.4 DO E-NOTARIADO

Em um momento assustador pelo qual a sociedade brasileira passava, a pandemia do Covid-19, onde o isolamento passou a fazer parte da rotina de vários grupos, os notários modernizam-se e em 26 de maio de 2020 é editado o Provimento nº 100, que trata dos atos notariais eletrônicos.¹⁹⁸

O objetivo do referido provimento está disposto no artigo 1º: Este provimento estabelece normas gerais sobre a prática de atos notariais eletrônicos em todos os tabelionatos de notas do País.¹⁹⁹

A eficiência do serviço, que já constituía obrigação legal, sem dúvida será aprimorada com a adoção de ferramentas tecnológicas, pormenorizadamente

¹⁹⁶LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial**: da atividade e dos documentos notariais. 3. ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018.

¹⁹⁷LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial**: da atividade e dos documentos notariais. 3. ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018, p. 469.

¹⁹⁸CNJ. **Provimento nº 100/2020**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em 10 out 2021.

¹⁹⁹CNJ. **Provimento nº 100/2020**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em 10 out 2021.

descritas no aludido Provimento (cf. artigos 2º a 5º), destacando-se a assinatura eletrônica notarizada, certificado digital notarizado, assinatura digital, biometria, videoconferência, ato notarial eletrônico, digitalização ou desmaterialização, papelização ou materialização, transmissão eletrônica, dentre outros, além da criação da CENAD: Central Notarial de Autenticação Digital, que consiste em uma ferramenta para os notários autenticarem os documentos digitais, com base em seus originais, que podem ser em papel ou natos-digitais.²⁰⁰

Essa plataforma eletrônica, [...] é gerida pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal, o endereço eletrônico para acessá-la é <https://www.e-notariado.org.br/>.²⁰¹

Os requisitos para a prática dos atos eletrônicos estão descritos no artigo 3º do Provimento 100/2020:

Art. 3º. São requisitos da prática do ato notarial eletrônico:

I - videoconferência notarial para captação do consentimento das partes sobre os termos do ato jurídico;

II - concordância expressada pelas partes com os termos do ato notarial eletrônico;

III - assinatura digital pelas partes, exclusivamente através do e-Notariado;

IV - assinatura do Tabelaio de Notas com a utilização de certificado digital ICP-Brasil;

IV - uso de formatos de documentos de longa duração com assinatura digital.²⁰²

Neste contexto, surgem os atos híbridos, que de acordo com o artigo 30 do já citado provimento são permitidos, de tal forma que uma das partes assina digitalmente à distância e a outra assina pessoalmente na serventia. Nestes casos o que deve atentar-se para que os documentos assinados sejam idênticos e fazer menção na escritura pública de que se trata de um ato híbrido.²⁰³

Importante ressaltar que todas as videoconferências serão gravadas e arquivadas, com a finalidade de conservar, na íntegra, todo o ritual, atos preparatórios, qualificação das partes, identificação documental, conversas sobre os detalhes do ato a ser escriturado, alcance e consequências do aludido ato, confirmação da vontade dos envolvidos, leitura da escritura,

²⁰⁰FILHO, Márcio Martins Bonilha. **O futuro chegou! Bem-vindo provimento nº 100 -2020, do CNJ.** Publicado em 01/06/2020. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/1462/O+futuro+chegou!++Bem-vindo+provimento+n%C2%BA+100+-2020,+do+CNJ>. Acesso em 10 out. 2021.

²⁰¹BROCCO, Rafael. **O que é e-notariado?** Disponível em: <https://www.rafaelbroccosc.com.br/blog/o-que-e-e-notariado>. Acesso em: 10 out 2021.

²⁰²CNJ. **Provimento nº 100/2020.** Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em 10 out 2021.

²⁰³DEPIERI, Rafael. **Artigo: dúvidas sobre o provimento nº 100/2020 da corregedoria nacional de justiça.** Publicado em 25/06/2020. Disponível em: https://www.cnbsp.org.br/?url_amigavel=1&url_source=noticias&id_noticia=19782&lj=1366. Acesso em 10 out 2021.

anuência, tudo com a finalidade de garantir a segurança e autenticidade do ato [...]²⁰⁴

A competência territorial para a lavratura das escrituras está constante no Artigo 19 do Provimento 100/2020, cabendo com privilégio ao tabelião do perímetro do imóvel ou da residência do comprador. Se houver mais de um imóvel em comarcas diversas poderá o ato ser praticado onde às partes for mais conveniente. E caso o imóvel e o comprador forem do mesmo estado é possível a designação de qualquer tabelionato.²⁰⁵ Tal previsão altera o pressuposto territorial disposto em outras leis federais, permitindo que os tabeliães atuem fora do seu limite territorial, tal situação deverá ser revista para evitar disparidade com a legislação já existente.²⁰⁶

De acordo com a legislação processual, os atos notariais eletrônicos reputam-se autênticos e detentores de fé pública.²⁰⁷ A eficácia destes atos perante os demais órgãos está prevista no artigo 29:

Os atos notariais eletrônicos, cuja autenticidade seja conferida pela internet por meio do e-Notariado, constituem instrumentos públicos para todos os efeitos legais e são eficazes para os registros públicos, instituições financeiras, juntas comerciais, Detrans e para a produção de efeitos jurídicos perante a administração pública e entre particulares.²⁰⁸

Sendo importante ressaltar que o uso da plataforma e-Notariado faz expressa observância à Lei Geral de Proteção de dados (LGPD nº 13709/2.018) e só poderão ser compartilhadas entre notários, exclusivamente para a prática da atividade.²⁰⁹

Isto posto, é notável os profissionais desta área estarem dispondo da tecnologia de forma a auxiliar na resolução de situações antes inimagináveis. Por ser algo

²⁰⁴CABRAL, Roberto. **Provimento nº 100/2020 do CNJ permite a realização de atos notariais, na modalidade telepresencial.** Publicado em 17/06/2021. Disponível em: <http://cabralcastroelima.com.br/provimento-no-100-2020-do-cnj-permite-a-realizacao-de-atos-notariais-na-modalidade-telepresencial-2/>. Acesso em 10 out. 2021.

²⁰⁵CNJ. **Provimento nº 100/2020.** Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em 10 out 2021.

²⁰⁶FILHO, Márcio Martins Bonilha. **O futuro chegou! Bem-vindo provimento nº 100 -2020, do CNJ.** Publicado em 01/06/2020. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/1462/O+futuro+chegou!++Bem-vindo+provimento+n%C2%BA+100+-2020,+do+CNJ>. Acesso em 10 out. 2021.

²⁰⁷FILHO, Márcio Martins Bonilha. **O futuro chegou! Bem-vindo provimento nº 100 -2020, do CNJ.** Publicado em 01/06/2020. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/1462/O+futuro+chegou!++Bem-vindo+provimento+n%C2%BA+100+-2020,+do+CNJ>. Acesso em 10 out. 2021.

²⁰⁸CNJ. **Provimento nº 100/2020.** Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em 10 out 2021

²⁰⁹ SOUZA, Suellen. **Atos Notariais Eletrônicos – Provimento 100/2020.** Publicado em 14/10/2020. Disponível em: <https://letang.com.br/atos-notariais-eletronicos-provimento-100-2020/>. Acesso em: 10 out. 2021.

extremamente recente ainda não está presente em todas as serventias e ainda objeto de vários estudos, a tendência é ser este o futuro dos notários e de toda a sociedade.

Estes são apenas alguns dos procedimentos realizados na esfera extrajudicial, de modo que através de estudos será possível cada vez mais conferir atribuições a estes órgãos, com a utilização de tecnologia e acompanhando às necessidades da sociedade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É possível com o presente trabalho notar a dimensão das atividades notariais e registrais, cada serventia possui atribuições e particularidades que representam funções primordiais conforme a sua especificidade, certos de que todos os indivíduos necessitarão destes órgãos em algum momento de suas vidas.

O registro civil é fundamental para que as pessoas tenham acesso à cidadania, nestes ofícios ficam registrados todos os momentos marcantes das pessoas físicas, iniciando com o registro de nascimento que possibilita o acesso a uma série de direitos, passando para possíveis emancipações, casamentos, separação ou divórcios, e por fim terminando com o registro de óbito. Atualmente, no momento do registro de nascimento já é gerado o Cadastro de Pessoa Física – CPF, o que pode ser visto como uma forma de desburocratização, tal serviço é prestado de forma gratuita.

Por sua vez, o registro civil das pessoas jurídicas relata, guarda e dá publicidade a todos os atos das personalidades jurídicas ali registradas, sendo relevantes as informações que podem ser obtidas em consultas nestes órgãos. Nos registros de títulos e documentos, a publicidade conferida a todos os documentos que são registrados garante a autenticidade e eficácia de determinadas situações. Além de conservar documentos que se fossem perdidos causariam grandes prejuízos.

Os tabelionatos de notas fazem parte do dia-a-dia da população, os reconhecimentos de assinaturas e autenticação de documentos são praticados em diversas situações: quando se adquire um veículo, em contratos das mais diversas espécies, em diplomas e certificados, entre outras situações. Além disso, as procurações públicas e as escrituras públicas em sua infinidade de formas: compra e venda, dação em pagamento, doação, permuta, inventário, divórcio, união estável, entre outras, tornam as demandas pelos serviços dos tabelionatos alta.

Os tabelionatos de protestos são uma excelente ferramenta na cobrança de títulos são cada vez mais utilizados pelos comerciantes, empresários, pelo poder público, pelas instituições financeiras, demonstram a confiança que os cartórios transmitem e a relevância deste procedimento para minimizar a inadimplência e movimentar o mercado econômico.

O registro de imóveis, relata a situação dos imóveis que pertencem a cada circunscrição territorial constando o histórico destes bens, neles é possível descobrir

a situação atual e passada dos imóveis, garantindo segurança jurídica aos negócios praticados, evitando erros e prevenindo possíveis litígios.

Todas as atividades desempenhadas nas serventias extrajudiciais são importantes para o bom desenvolvimento da sociedade. As serventias são fontes de auxílio para o poder judiciário, uma vez que são por ele fiscalizadas e os responsáveis são dotados de capacidade e conhecimento jurídico para resolver diversas situações, evitando que ocorra aumento da demanda judicial.

Neste viés, as serventias extrajudiciais podem auxiliar a desafogar o judiciário realizando nos limites de suas competências atos sem litígios que noutra época obrigatoriamente passavam pela via judicial. Pode-se citar as escrituras públicas de inventário e partilha, as separações e divórcios como possibilidades que na prática atingiram seu objetivo com precisão, o poder judiciário diminuiu sua demanda, as partes conseguiram resolver seus problemas jurídicos com celeridade, eficácia e segurança jurídica.

As demandas judiciais não diminuirão cabendo ao poder judiciário encontrar formas e possibilidades de enfrentar tal problema, a desjudicialização é uma das possibilidades existentes para solucionar esta questão. Os notários e registradores possuem atributos que os qualificam para desempenhar outras atividades com o objetivo de diminuir as demandas judiciais, vez que são pessoas com grande saber jurídico, fiscalizadas constantemente pelo judiciário e pelos próprios usuários das serventias, estão sempre se aperfeiçoando para prestar serviços de qualidade e possuem várias responsabilidades.

Por óbvio, que toda atividade nova a ser atribuída aos notários e registradores deve passar por uma série de estudos e análises legislativas, de modo que aja coerência no que passará a ser cobrado. A Constituição da República Federativa do Brasil em todos os momentos deve ser observada para que não se extrapolem os limites lá estabelecidos, bem como todas as demais legislações existentes.

É necessário ainda observar que com novas responsabilidades devem ser previstos os emolumentos, certos de que os notários e registradores exercem uma atividade delegada pelo estado, mas as responsabilidades financeiras com estrutura, funcionários, tecnologia, atualizações, sistemas são obtidas através dos serviços prestados, sendo que apenas algumas serventias deficitárias recebem alguma ajuda do poder judiciário para a sua manutenção.

As serventias extrajudiciais, por suas características e pelo papel que desempenham ao auxiliar e orientar os negócios jurídicos já atuam na prevenção de litígios. São órgãos que possuem a confiança da população devido a eficácia e segurança jurídica dos serviços prestados. Nesta toada, são de fato auxiliares das demandas sem litígio.

Após toda análise sobre o tema é possível confirmar a hipótese anteriormente levantada de que as serventias extrajudiciais servem para auxiliar o poder judiciário, tornando-se uma fonte alternativa de resolução de conflitos, devido aos vários aspectos abordados e às situações que podem ser resolvidas de modo rápido, eficaz e seguro nestes locais.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANOREG/BR. **Registros**. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/atos-extrajudiciais/registro-de-titulos-e-documentos/registro/>, acesso em 14 set. 2021.

ANTUNES, Luciana Rodrigues. **Introdução ao Direito Notarial e Registral**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/6765/introducao-ao-direito-notarial-e-registral/2>. Publicado em 05/2005. Acesso em 06 set. 2021.

ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema Notarial e Registral**. Curitiba: IESDE Brasil S.A, 2009.

_____. **Sistema registral e notarial**. 1. ed. rev. – Curitiba, PR: IESDE Brasil, 2012.

BARBOSA E SILVA, Érica. **Conciliação e mediação nas serventias extrajudiciais**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-abr-09/erica-silva-conciliacao-mediacao-serventias-extrajudiciais>. Acesso em 09 out. 2021.

BIMBATO, José Mario. **Protesto de títulos, sustação e cancelamento**: como e quando requerer. São Paulo Minha Editora 2017. 1 recurso online ISBN 9788578683368.

BRAGA, Marcelo. **Cartórios**: a importância e a evolução histórica. Disponível em: <https://marceloadvbh.jusbrasil.com.br/artigos/390657528/cartorios-a-importancia-e-a-evolucao-historica>. Acesso em: 28 out 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. **Teoria Geral do Direito Notarial** – 4.ed. — São Paulo: Saraiva, 2011.

_____. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. 1ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2015. 9788502637009. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788502637009/>. Acesso em: 09 out 2021.

BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm, acesso em 28 ago 2021.

BRASIL, **Lei 13.105, de 16 de março de 2015**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm, acesso em 28 ago 2021.

BRASIL, **Lei 6.015, de 23 de dezembro de 1973**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm, acesso em 27 ago 2021.

BRASIL, **Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm, acesso em 01 nov 2020.

BRASIL, **Lei 9.492, de 10 de setembro de 1997**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm, acesso em 27 ago 2021.

BRASIL, **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm, acesso em 29 ago 2021.

BRASIL. **Lei nº 11.441 de 04 de janeiro de 2007**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm. Acesso em 02 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13140.htm, acesso em 09 out. 2021.

BROCCO, Rafael. **O QUE É E-NOTARIADO?** Disponível em: <https://www.rafaelbroccosc.com.br/blog/o-que-e-e-notariado>. Acesso em: 10 de out. 2021.

CABRAL, Roberto. **Provimento nº 100/2020 do CNJ permite a realização de atos notariais, na modalidade telepresencial.** Publicado em 17/06/2021. Disponível em: <http://cabralcastroelima.com.br/provimento-no-100-2020-do-cnj-permite-a-realizacao-de-atos-notariais-na-modalidade-telepresencial-2/>. Acesso em 10 de out. 2021.

CARNEIRO, Paulo Cesar Pinheiro. **Inventários e Partilhas.** Grupo GEN, 2018. 9788530983017. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9788530983017/>. Acesso em: 09 out. 2021.

CASSETTARI, Christiano. **Separação, divórcio e inventário por escritura pública: teoria e prática.** 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada** – 20. ed. – São Paulo: Saraiva, 2010.

CESAR, Gustavo Sousa. **A função social das Serventias Extrajudiciais e a Desjudicialização.** Publicado em 13/08/2019. Disponível em: <https://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/artigo-a-funcao-social-das-serventias-extrajudiciais-e-a-desjudicializacao-por-gustavo-sousa-cesar/>. Acesso em 28 ago 2021.

CESSETTI, Alexia Brotto. **A desjudicialização dos procedimentos especiais de jurisdição voluntária: Nova onda reformista?** Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=a0608743660c09fe>. Acesso em: 02 out 2021.

CHAVES, Carlos Fernando Brasil; REZENDE, Afonso Celso F. **Tabelionato de notas e o notário perfeito.** 6. ed. Campinas, SP: Millennium Editora, 2010.

CNJ. **Provimento nº 100/2020.** Disponível em:
<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3334>. Acesso em 10 out 2021.

CNJ. **Provimento nº 65/2017.** Disponível em:
https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em 09 out 2021.

CNJ. **Provimento nº 67/2018.** Disponível em:
<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2532>. Acesso em 09 out 2021.

DEPIERI, Rafael. **Artigo: Dúvidas Sobre o Provimento Nº 100/2020 da Corregedoria Nacional De Justiça.** Publicado em 25/06/2020. Disponível em:
https://www.cnbsp.org.br/?url_amigavel=1&url_source=noticias&id_noticia=19782&lj=1366. Acesso em 10 de out. 2021.

DUARTE, Melissa de Freitas. **Sistema notarial e registral brasileiro** [recurso eletrônico]. – Porto Alegre: SAGAH, 2018.

FILHO, Lair da Silva Loureiro, SILVA, Claudia Regina de Oliveira Magalhães da. **Notas e registros públicos.** 4. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2012.

FILHO, Márcio Martins Bonilha. **O futuro chegou! Bem-vindo provimento nº 100 - 2020, do CNJ.** Publicado em 01/06/2020. Disponível em:
<https://ibdfam.org.br/artigos/1462/O+futuro+chegou!++Bem-vindo+provimento+n%C2%BA+100+-2020,+do+CNJ>. Acesso em 10 de out. 2021.

FRANZOI, Fabricia; SCHMOELLER, Francielli. **A importância da atividade notarial e registral.** Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2018/07/04/artigo-a-importancia-da-atividade-notarial-e-registral-por-francielli-schmoller-e-fabrisia-franzo/>. Acesso em 06 set. 2021.

KIRIANI, Kelia. **O que é e o que faz Tabelião e Oficial de Registro de Contratos Marítimos?** Publicado em 12/11/2019. Disponível em:

<https://cartorio.net/curiosidades/o-que-e-e-o-que-faz-tabeliao-e-oficial-de-registro-de-contratos-maritimos/>, acesso em 28 ago 2021.

KÜMPEL, Vitor Fernando et.al. **Tratado Notarial e Registral** - vol. III. São Paulo: YK Editora. 2017.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Tabelionato e Ofício de contratos marítimos**. Publicado em 14/10/2014. Disponível em <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/209294/tabelionato-e-oficio-de-contratos-maritimos>, acesso em 28 ago 2021.

LINS, Caio Mário de Albuquerque. **A Atividade Notarial e de Registro**. Companhia Mundial de Publicações, 2009.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial**: da atividade e dos documentos notariais. – 3. ed.rev., atual. e ampl. – Salvador: JusPODIVM, 2018.

_____. **Registros Públicos**: teoria e prática. – 6. Ed. ver., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2014.

_____. **Registros Públicos**: teoria e prática. - 8. ed. rev., atual e ampl. • Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

_____. **Registros públicos**: teoria e prática. – 9. Ed. rev. Atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm, 2018.

MAGALHAES, Renan. **O acesso à justiça, as serventias extrajudiciais e a desjudicialização**: reflexões a partir do registro de imóveis, tabelionato de notas e tabelionato de protesto - 2021. Disponível em: <https://repositorio.unichristus.edu.br/jspui/bitstream/123456789/1185/1/RENAN%20C AVALCANTE%20MAGALH%C3%83ES.pdf>. Acesso em: 02 out. 2021.

MARTINS, Marcus Vinícius. **Usucapião extrajudicial no Novo CPC**: entenda como funciona. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/usucapiao-extrajudicial/>. Acesso em 09 out. 2021.

MEELO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2016.

NETO, Arthur Del Guércio. **10 Artigos Legais Essenciais para conhecer o Direito Notarial e Registral**. Disponível em: <http://www.blogdodg.com.br/Apostila%2010%20artigos%20essenciais.pdf>. Acesso em 09 out. 2021.

NETO, Clóvis Tenório Cavalcanti. **A evolução histórica do direito notarial**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 2855, 26 abr. 2011. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/18978>. Acesso em: 11 abr. 2021.

OLIVEIRA, Daniela Olímpio de. **Desjudicialização**: Para uma teoria geral do processo a partir da filosofia da justiça e do acesso à justiça. Disponível em: <https://portal.estacio.br/media/5916/daniela-ol%C3%ADmpio-de-oliveira.pdf>. Acesso em: 02 out 2021.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Registro Civil de Pessoas Jurídicas**. – São Paulo: Saraiva, 2013.

PEDROSO, Regina, LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito notarial e registral atual** – 2. ed. – Rio de Janeiro : Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015.

RE 842846 RG, Relator: Min. LUIZ FUX, julgado em 06/11/2014, **ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe225** DIVULG 14-11-2014 PUBLIC 17-11-2014. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15340792309&ext=.pdf>>. Acesso em: 18 set 2019.

RÊGO, Paulo Roberto de Carvalho. **Registros públicos e notas: natureza jurídica do vínculo laboral de prepostos e responsabilidade de notários e registradores**. Porto Alegre: IRIB: S.A. Fabris, 2004.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Responsabilidade administrativa do notário e do registrador, por ato próprio e por ato de preposto**. Revista de Direito Imobiliário, 2016. RDI VOL. 81 (JULHO - DEZEMBRO 2016). Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDIImob_n.81.16.PDF, acesso em 26 set 2021.

SANDER, Tatiane. **A Atividade Notarial E Sua Regulamentação**. Publicado em 30/06/2005. Disponível em: <https://www.boletimjuridico.com.br/artigos/direito-notarial-e-registral/660/a-atividade-notarial-regulamentacao>. Acesso em 28 ago 2021.

SILVA, Sanira Pedroso da. **Dos benefícios alcançados pela Lei nº 11.441/2007 em relação ao divórcio extrajudicial após onze anos de vigência**. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/52012/dos-beneficios-alcançados-pela-lei-no-11-441-2007-em-relacao-ao-divorcio-extrajudicial-apos-onze-anos-de-vigencia>. Acesso em: 02 out. 2021.

SOUTO, Fernanda Ribeiro. **Gestão de Serviços Extrajudiciais**. Porto Alegre SER - SAGAH 2018. 1 recurso online ISBN 9788595025073. Livro digital.

SOUZA, Suellen. **Atos Notariais Eletrônicos – Provimento 100/2020**. Publicado em 14/10/2020. Disponível em: <https://letang.com.br/atos-notariais-eletronicos-provimento-100-2020/>. Acesso em: 10 out 2021.

TEIXEIRA, Marco Jean de Oliveira. **Divórcio extrajudicial: guia simplificado passo a passo**. Publicado em 8 set 2020. Disponível em: <https://marcojean.com/divorcio-extrajudicial/>. Acesso em 09. Out 2021.

TIBÃES, Ana Carolina Bacelar. **Direito Imobiliário: Sistema Notarial e Registral**. 1ª edição. Montes Claros: Instituto Federal do Norte de Minas Gerais, 2015.

WEIZENMANN, Luiz Carlos. **Direito notarial e registral** / coordenador, Roberto Paulino. – Salvador: Juspodivm, 2016