

Coordenadora:
Marcielly Rosa Nunes

A Expansão do Extrajudicial:
**DIREITO NOTARIAL
E REGISTRAL**

*Especialistas apresentam dicas práticas para
atuar na área e apontam sugestões aos
códigos de normas.*

A Expansão do Extrajudicial:

DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

*Especialistas apresentam dicas práticas
para atuar na área e apontam sugestões
aos códigos de normas.*

Coordenadora: Marcielly Rosa Nunes

Formato: Livro Digital

Veiculação: Digital

ISBN: 978-65-00-12223-7



Versão online do
certificado de registro

Toledo/PR - 2020

“O tempo evidenciará que o extrajudicial ainda socorrerá o Poder Judiciário e o liberará de tarefas das quais hoje ele não se desvencilha. Tarefas que o extrajudicial realiza a contento e enorme economia de tempo e de recursos, com o acréscimo da segurança derivada de sua fé pública”

José Renato Nalini

Introdução

O assunto extrajudicial nunca esteve tão em alta como agora durante a passagem do coronavírus. Isso é devido ao crescente número nas demandas judiciais, o que torna, conseqüentemente, ainda mais excessiva a carga do judiciário. Em contrapartida, a sociedade clama por rapidez, economia e inovação, o que leva a crer que o futuro estará cada vez mais atrelado ao direito extrajudicial.

Se você é um advogado, assessor jurídico ou estudante, e está interessado em saber mais acerca a atuação no extrajudicial, este e-book pode, literalmente, te mostrar os meios, além te fazer compreender, sem embaraços, como são realizados os procedimentos nas atividades dos cartórios.

Não se sinta perdido nesta vasta área, não é culpa sua. O fato é que, na maioria dos cursos de Direito, não contempla a disciplina de Direito Notarial e Registral, o que torna todo esse processo difícil de ser compreendido na prática. Foi pensando em ajudar os que atuam ou que pretendem atuar nessa área é que montamos esse estudo e reunimos excelentes profissionais, a fim de compartilharem dicas de sua própria experiência, de forma simples e bem prática.

Também fomos um pouco além. Ao visarmos a atuação jurídica em nível nacional, o projeto teve a preciosidade de receber especialistas de vários estados brasileiros, e alguns deles apresentaram as suas peculiaridades locais sobre o Código de Normas. Isso, inclusive, pode ser uma forma de sugerir as Corregedorias Estaduais e ao Conselho Nacional de Justiça, projetos para a padronização nos cartórios em âmbito nacional, naquilo que for possível.

Fatos esses que podem resultar em verdadeira pacificação social entre a própria classe notarial e registral, com os profissionais do direito e com a sociedade. Considerando que a pacificação social é a razão de ser do Direito, acreditamos que por meio da expansão do conhecimento do Direito Notarial e Registral podemos cooperar com o acesso à justiça. Apesar não ser tarefa fácil, acreditamos que o aprimoramento é possível.

Não é por menos que a Organização das Nações Unidas, por meio da agenda 2030, apresenta como objetivo “construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas; promover

sociedades pacíficas; proporcionar o acesso à justiça para todos”¹. Atrelados a isso, o Ministério de Promoção de Políticas de Justiça do Brasil, visa: “promover políticas públicas de modernização, aperfeiçoamento e democratização do acesso à justiça e à cidadania”². E, por fim, nos exatos seis dias antes do lançamento dessa obra, o Conselho Nacional de Justiça e a Escola Nacional de Notários e Registradores, lançaram uma parceria de estudos notariais e registrais para integrar os notários, os registradores, os magistrados e os servidores, com a finalidade de “oferecer um serviço com ainda mais qualidade, facilitando a vida do povo brasileiro”³.

Percebeu como tudo converge para o futuro do direito extrajudicial?

Essa é a primeira vez que conseguimos formar uma obra dessa natureza, a qual foi preparada pensando especialmente em você! Sinta-se acolhido e privilegiado por ter acesso a esse material.

Agora, um novo mundo vai se abrir...

Vamos juntos?

Marcielly Rosa Nunes.

Toledo/PR, 12 de outubro de 2020.

¹ Item 16. ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. *Transformando Nosso Mundo: a agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável*. Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/wp-content/uploads/2015/10/agenda2030-pt-br.pdf>>. Acesso em: 24 jul. 2020.

² MINISTÉRIO DA JUSTIÇA DO BRASIL. Departamento de Promoção de Políticas de Justiça. Disponível em: <<https://www.justica.gov.br/seus-direitos/politicas-de-justica/institucional>>. Acesso em: 24 jul. 2020

³ CNJ INCENTIVA CURSOS E PESQUISAS SOBRE CARTÓRIOS. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/cnj-incentiva-cursos-e-pesquisas-sobre-cartorios>>. Acesso em: 12 out. 2020.

1. TABELIONATO DE NOTAS	09
ATA NOTARIAL COMO MEIO DE PROVA Arthur del Guércio Neto	10
ATA NOTARIAL COMO UMA FERRAMENTA NO COMBATE DAS FAKE NEWS Marcelo Sales	12
RESCISÃO TRABALHISTA CELEBRADA POR ESCRITURA PÚBLICA Pedro Henrique de Cavalcante Lima	15
A IMPORTÂNCIA DA CLÁUSULA DA SUB-ROGAÇÃO NA ESCRITURA PÚBLICA Letícia Franco Maculan Assumpção	17
SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO EXTRAJUDICIAIS Juliana Pereira Soares Lourenço	18
INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL Janaína Fernandes Nunes	21
DA ESCRITURA DE NOMEAÇÃO DE INVENTARIANTE PROVISÓRIO PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO ESPÓLIO Marcus Kikunaga	23
INSTITUIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA Daniela Bellaver	26
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO Najla Assad de Moraes	28

2. REGISTRO DE IMÓVEIS	31
REQUERIMENTO DE SUPERAÇÃO OU DESCONSIDERAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL André Villaverde	32
DIFERENÇA ENTRE MATRÍCULA, REGISTRO E AVERBAÇÃO Fernando Matsuzawa	33
CERTIDÕES NO REGISTRO DE IMÓVEIS Daniele Michalowski Cosechen	35
EXAME E CÁLCULO DE EMOLUMENTOS Diogo Canuto	37
AVERBAÇÃO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO NO IMÓVEL DO DEVEDOR Marcielly Rosa Nunes	40
HIPOTECA JUDICIÁRIA	42
AVERBAÇÃO DE ENDEREÇO ATUALIZADO DO PROPRIETÁRIO Francisco José Barbosa Nobre	43
CONTRATO DE LOCAÇÃO - CLÁUSULA DE VIGÊNCIA E DE PREFERÊNCIA Marcielly Garcia Gibin	44
AVERBAÇÃO DO CASAMENTO E ALTERAÇÕES NO REGISTRO DE IMÓVEIS Léia Fernanda de Souza Ritti Ricci	46
AVERBAÇÃO DE PACTO ANTENUPCIAL Yasmine de Resende Abagge	47

SOLUÇÕES ACERCA DA AUSÊNCIA DE PACTO ANTENUPCIAL **49**

José Rubens da Silveira Filho

O PRINCÍPIO DA SAISINE E A VEDAÇÃO DA PARTILHA PER SALTUM **52**

Mauro João Matté

ASPECTOS LIGADOS À VALIDADE DA INCORPORAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO **53**

Ana Lúcia Arruda dos Santos Silveira

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS COM DESTINAÇÃO PÚBLICA **56**

João Pedro Lamana Paiva

SERVIDÃO AMBIENTAL **59**

Daiane Schwabe Minelli

O CONTRATO DE ARRENDAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS **61**

Flávia Bernardes de Oliveira

A NECESSIDADE DA ANUÊNCIA DO CONFRONTANTE NA RETIFICAÇÃO DE ÁREA RURAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS **63**

Izaías Gomes Ferro Júnior

3. TABELIONATO DE PROTESTO **67**

O PROTESTO EXTRAJUDICIAL DE OUTROS DOCUMENTOS DE DÍVIDA **68**

Arthur del Guércio Neto

O PAPEL DOS CARTÓRIOS NA RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS **71**

João Peixoto Garani

4. REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS **73**

ALTERAÇÃO DE PRENOME E SEXO NO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS **74**

Danielle Bortoloto

RECONHECIMENTO DE FILIAÇÃO SOCIOAFETIVA **76**

Tatiana Dias da Cunha Dória

5. ASSUNTOS RELACIONADOS **79**

COAF: COMUNIQUE MENOS, COMUNIQUE MELHOR! **80**

Rafael Brum Miron

VOCÊ SABE PARA ONDE VAI O DINHEIRO PAGO POR UM SERVIÇO PRESTADO EM CARTÓRIO? **83**

Lohanna Coser Bitti

João Peixoto Garani

Especialista em Direito Notarial e Registral. Ex Registrador Civil da Pessoas Naturais e Interdições e Tutelas. Tabelião de Notas e Protesto de Tremembé/SP.



O papel dos cartórios na recuperação de créditos

A dificuldade na recuperação de créditos é um problema que afeta igualmente o setor público e o privado. O Estado, mesmo contando com um instrumento altamente coercitivo, a execução fiscal, possui grandes dificuldades na cobrança de seus créditos.

Em tempos de crise econômica, o assunto fica ainda mais em evidência. Segundo dados oficiais da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), somente considerando os créditos previdenciários, há 1 milhão de devedores que somam com a União débitos que ultrapassam 490 bilhões reais. Para se ter uma ideia da dimensão dessa dívida, o déficit total da previdência em 2018 foi de 195,2 bilhões de reais.

A própria PGFN estima que, do montante acima, apenas 160 bilhões sejam passíveis de recuperação. E, ainda aqui, a cobrança não é tarefa simples. A primeira dificuldade é o próprio custo do processo de execução fiscal para o Estado. O Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) realizou, em 2012, a pedido da PGFN, um estudo sobre os processos de execuções fiscais.

O resultado foi o seguinte, o tempo médio de tramitação desses processos é nove anos e nove meses. Já, o custo médio de cada processo movido pela PGFN é de R\$5.606,67. Considerando que a taxa de sucesso é desses processos é de 25,8%, o valor mínimo do débito, que justifique a cobrança judicial, é R\$ 21.731,45.

Vantagens da cobrança extrajudicial

Entre as vantagens do procedimento cartorário, de plano, chama atenção o prazo. Logo que o título é protocolado tem início o prazo de 3 dias para pagamento. Salvo necessidade de intimação por edital, vencido este prazo, o protesto é lavrado imediatamente e o título retorna para o credor.

Por outro lado, ocorrendo o pagamento em cartório, o valor é disponibilizado para o credor em um dia útil. Frequentemente, em uma semana o credor já vê seu crédito satisfeito. Algo inimaginável em uma ação de cobrança ou num processo de execução.

Além do prazo, a outra grande vantagem do protesto é o custo módico. Em alguns estados, como São Paulo por exemplo, o credor não paga nenhuma taxa para levar o título a protesto. É responsabilidade do cartório adiantar os custos de intimação, que somente serão reavidos quando do pagamento ou por ocasião do cancelamento do protesto, se for o caso.

Se para o credor o custo é muito menor, para o devedor ocorre o mesmo. Isto porque que no cartório não haverá a necessidade de constituir advogado, recolher custas judiciais, arcar com ônus de sucumbência, etc. E, caso o devedor opte por quedar-se inerte, não há nenhum tipo de presunção em seu desfavor. E mais, em qualquer caso, credor e devedor permanecem com a possibilidade de provocar o judiciário, seja para buscar a satisfação do crédito ou defender-se de eventual abuso de direito.

Ademais, a nosso ver, a principal vantagem do protesto é a sua eficiência. Só a título de exemplo, na área federal, segundo dados do Ministério da Economia, o protesto extrajudicial já é responsável por recuperar cerca de 1 bilhão de reais por ano somente em créditos da União. No primeiro semestre de 2019 os cartórios foram responsáveis pelo pagamento de R\$ 590,9 milhões de reais, 8% a mais do que no 1º semestre de 2018.

Nossa dica

Por fim, fica a nossa dica para quem está com dificuldade de receber um crédito: o cartório de protesto pode te ajudar! Nosso procedimento é simples, rápido e totalmente gratuito para o credor. Essa medida certamente facilita o acesso ao serviço, especialmente para quem mais precisa, isto é, os empreendedores individuais e as micro e pequenas empresas. Consulte o tabelião da sua cidade para mais informações.