

# O Notário

ABRIL A  
JUNHO  
DE 2024  
ANO 2 - Nº 4

Colégio  
Notarial do  
Brasil  
RIO DE JANEIRO

# CONTEMPORÂNEO

“Os Cartórios representam uma estrutura fundamental da chamada Justiça multiportas”

O desembargador do TJ/RJ, Marco Aurélio Bezerra de Melo, elogia a atuação dos notários fluminenses e fala sobre as expectativas para a revisão do novo Código Civil

**Págs 20 a 23**



Código de Normas do RJ: vanguarda em voga é exemplo de avanço para a prática de atos extrajudiciais

**Págs 32 a 35**





**A Revista O Notário Contemporâneo**

é uma publicação trimestral do Colégio Notarial do Brasil – Seção Rio de Janeiro, voltada para os profissionais dos serviços notariais e registrais do País, juízes, advogados e demais operadores do Direito.

O CNB/RJ não se responsabiliza pelos artigos publicados na revista, cuja opinião expressa somente as ideias de seus respectivos autores. É proibida a reprodução total ou parcial dos textos sem autorização do CNB/RJ.

**Endereço:**

Rua Jardim Botânico, 674 – sala 115  
Jardim Botânico – Rio de Janeiro/RJ  
CEP 22461-000

**Tel:** (21) 3841-3741

**Site:** www.cnbbrj.org.br

**E-mail:** contato@cnbrj.org.br

**Diretoria Executiva**

**Presidente:**

José Renato Vilarnovo Garcia

**Primeira Vice-Presidente:**

Edyanne Moura da Frota Cordeiro

**Segunda Vice-Presidente:**

Fernanda de Freitas Leitão

**Primeiro Secretário:**

Gustavo Bandeira da Rocha Oliveira

**Segundo Secretário:**

Tadeu Baginho Diniz

**Tesoureiro:**

Eduardo Augusto da Silva

**Conselheiros:**

Hamilton Lima Barros  
Fabiano Antonio de Macedo  
Ana Lúcia Maraga Watzl  
Carlos Felipe Guerra de Andrade

**Jornalista Responsável:**

Alexandre Lacerda Nascimento

**Editor:**

Frederico Guimarães

**Reportagens:**

Beatriz Aguiar  
e Sílvia Knapp

**Sugestões de Matérias,  
Artigos e Publicidade e-mail:**

colegionotarialrj@gmail.com

**Projeto e Diagramação**

MW2 Design

# Proteção jurídica e acesso ao crédito via notários fluminenses

A interseção com a sociedade e a possibilidade de promover um sistema mais justo e igualitário para os brasileiros fazem dos Tabelionatos de Notas fluminenses uma estrutura fundamental da chamada Justiça multiportas em sua atuação em conjunto com o Poder Judiciário.

Essa é a opinião do desembargador do TJ/RJ, Marco Aurélio Bezerra de Melo, tema de capa desta edição da **Revista O Notário Contemporâneo**, que elogia, em entrevista, a atuação dos notários fluminenses e fala sobre as expectativas para a revisão do novo Código Civil, tão importante para a vida de milhões de brasileiros.

Tão relevante quanto a Justiça multiportas são as legislações pertinentes a notários e registradores, como é o caso da Lei 14.711, que estabelece o “Marco Legal das Garantias”, visando a simplificação do acesso ao crédito, ao passo em que promove avanços nos procedimentos de execução extrajudicial, tema de artigo do renomado desembargador e presidente vitalício da Academia Paranaense de Direito Notarial e Registral, Ricardo Henry Marques Dip.

Esta publicação traz também um artigo do tabelião e diretor do CNB/SP, Alexandre Kassama, explicando que foi publicado recentemente o Provimento 172/2024 do Conselho Nacional de Justiça, que aumenta a proteção jurídica tanto para os consumidores quanto para os investidores no mercado imobiliário, reduzindo potenciais conflitos legais.

Além disso, há assuntos abordados como o uso do e-Notariado e seu destaque entre advogados, em evento organizado pela Comissão da Advocacia Extrajudicial em Cartório da OABRJ, além de trazeremos sucintamente a participação deste presidente no debate do código internacional do notariado em evento da UINL na Sérvia.

Boa leitura!

**José Renato Vilarnovo Garcia**

*Presidente do CNB/RJ*





## Notas Notariais

Confira os principais destaques do Notariado fluminense e do Brasil em atuações importantes em eventos da atividade

# 6



## Institucional

E-Notariado: plataforma é destaque entre advogados, em evento organizado pela Comissão da Advocacia Extrajudicial em Cartório da OABRJ

# 8



## Artigo

A extinção da enfiteuse ou aforamento e a regularização dos imóveis como efetivação do Direito à moradia plena  
**Por Rodrigo Reis Cyrino**

# 10



## Capa

“Os Cartórios representam uma estrutura fundamental da chamada Justiça multiportas”  
**Entrevista com o desembargador do TJ/RJ Marco Aurélio Bezerra de Melo**

# 20



**Artigo**

As novidades da Lei 14.711  
e o Tabelaio de Notas  
**Por Ricardo Dip**

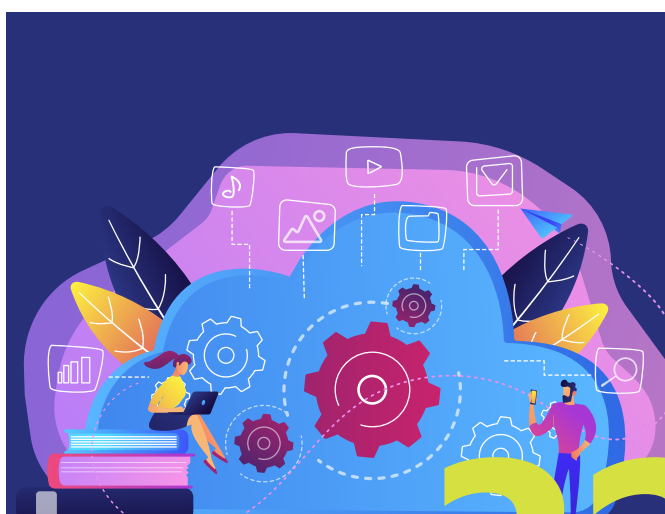
24



**Artigo**

Provimento 172/2024 e o Direito  
Notarial do Consumidor  
**Por Alexandre  
Gonçalves Kassama**

28



**Institucional**

Código de Normas do Rio de  
Janeiro: vanguarda em voga  
é exemplo de avanço para a  
prática de atos extrajudiciais  
em outros estados do país

32

## PRESIDENTE DO CNB/RJ PARTICIPA DE DEBATE SOBRE O CÓDIGO INTERNACIONAL DO NOTARIADO EM EVENTO DA UINL NA SÉRVIA



O presidente do Colégio Notarial do Brasil – Seção Rio de Janeiro (CNB/RJ), José Renato Vilarnovo, participou, entre os dias 8 e 11 de maio, das reuniões institucionais do Conselho Geral da União Internacional do Notariado (UINL) em Belgrado, na Sérvia.

No evento, que reuniu representantes de 91 países, discutiram-se temas cruciais para o futuro do notariado mundial, com foco no Código Internacional do Notariado. As discussões abordaram a existência de notários substitutos, a possibilidade de múltiplos notários em um mesmo ato jurídico e a figura do notário multiprofissional. Essas questões levantaram debates intensos sobre a imparcialidade e a competência dos notários, refletindo preocupações de países como Argentina, Espanha, Alemanha, Costa Rica e República Dominicana.

## PRESIDENTE DO CNB/RJ PARTICIPA DO “CONVERSA COM VETERANOS” NA SEDE DA ANOREG/RJ

O evento “Conversa com Veteranos”, realizado na sede da Anoreg/RJ em 29 de maio, reuniu delegatários veteranos e novos titulares aprovados no último concurso do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Entre os presentes estavam Léo Almada, Márcio Braga, presidentes de associações e notários de diversas serventias do estado. José Renato Vilarnovo, presidente do CNB/RJ, expressou sua emoção e gratidão, destacando a importância de sua trajetória profissional iniciada na Anoreg/RJ. Léo Almada, presidente de Honra da Anoreg/RJ, enfatizou a importância do ingresso na atividade notarial por concurso público, ressaltando o papel dos parlamentares que lutaram por essa mudança.

O evento teve como objetivo promover o diálogo entre diferentes gerações de titulares de serventias extrajudiciais, proporcionando momentos de troca de experiências e histórias da profissão. Stênio Cavalcanti Filho, presidente da Anoreg/RJ, e Alan Borges, presidente do Sinoreg/RJ, destacaram a necessidade de união e colaboração entre todos os delegatários, independentemente de suas áreas de atuação. A homenagem a Léo Almada ressaltou a importância de sua contribuição para a atividade notarial e registral. Márcio Braga, atual registrador em Maricá, compartilhou suas experiências e desafios, incentivando os novos titulares a continuarem a luta pela valorização da profissão. O evento foi marcado por depoimentos emocionantes e um forte espírito de camaradagem e reconhecimento pelo trabalho realizado pelos veteranos na consolidação do sistema notarial e registral.



## TABELIONATOS DE NOTAS DO RIO DE JANEIRO RECEBEM MAIS DE 500 SOLICITAÇÕES PARA DOAÇÃO DE ÓRGÃOS EM UM MÊS DE AEDO



A Autorização Eletrônica de Doação de Órgãos (AEDO) passou a ser um meio oficial e digital para formalizar a vontade de ser doador de órgãos, disponível em uma plataforma nacional para profissionais de saúde. Desde seu lançamento, mais de 500 pessoas no Rio de Janeiro já utilizaram este serviço, com um total de 4.570 pedidos em todo o Brasil até 1º de maio. Essa iniciativa, regulamentada pelo Provimento nº 164/2024 do CNJ, permite que a vontade do doador seja consultada de forma segura e online, facilitando o processo de doação e ajudando as mais de 2 mil pessoas que aguardam transplantes no estado.

Para fazer a AEDO, o interessado preenche um formulário no site [www.aedo.org.br](http://www.aedo.org.br), agenda uma videoconferência com um tabelião para confirmar a identidade e a intenção de doação, e então assina o documento digitalmente.

## CNB/CF MARCA PRESENÇA NO SIMPÓSIO DA LIBERDADE ECONÔMICA EM BRASÍLIA

O Simpósio da Liberdade Econômica, realizado em Brasília no dia 8 de maio, reuniu autoridades políticas, empresariais e acadêmicas, além de representantes do notariado brasileiro, para discutir os desafios e oportunidades do crescimento econômico do Brasil. Entre os participantes estavam o vice-presidente do CNB/CF, Eduardo Calais, e outros diretores do CNB, além de lideranças políticas como Efraim Filho, presidente da Frente Parlamentar do Comércio, Serviço e Empreendedorismo.

Durante o evento, Eduardo Calais destacou a importância do Simpósio como uma plataforma para o diálogo entre o notariado e diversos setores da sociedade, visando encontrar sinergias que desbloqueiem o potencial econômico do país.



## CNB/CF DEBATE A REFORMA NO CÓDIGO CIVIL DURANTE ENCONTRO EM PORTUGAL



O Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF) participou do IX Encontro de Direitos Reais, Direito Registral Imobiliário e Direito Notarial na Universidade de Coimbra, em Portugal, no dia 23 de maio. O evento discutiu a Reforma do Código Civil Brasileiro e a necessidade de reformar o Código Civil Português. Moderado pela notária portuguesa Filipa Maria Marques e pelo diretor do CNB/CF Daniel Paes de Almeida, o painel contou com os professores José Fernando Simão, Maurício Buzanar, Mário Delgado, Filipe Albuquerque Matos e Rute Pedro.

O evento encerrou com homenagens aos 20 anos da entidade.

# E-Notariado: plataforma é destaque entre advogados, em evento organizado pela **Comissão da Advocacia Extrajudicial em Cartório da OABRJ**

Notária fluminense Thaís Viegas, titular do 4º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes, participou do evento e representou o CNB/RJ



Notária Thaís Viegas apresentou o uso da plataforma e-Notariado em etapas, o que gerou interesse dos advogados que estavam presentes

Certificado digital notariado, Autorização Eletrônica de Viagem e de Doação de Órgãos, escrituras digitais e todos os atos realizados em cartórios na palma da mão. Foram muitos os assuntos abordados durante a participação da tabeliã Thaís Viegas no II Seminário de Advocacia Extrajudicial e Direito Notarial e Registral, realizado pela Comissão da Advocacia Extrajudicial em Cartório da OABRJ na sede da entidade, no dia 15 de maio.

Representando o Colégio Notarial do Brasil – seção Rio de Janeiro (CNB/RJ), a notária apresentou o uso da plataforma em etapas, o que gerou grande interesse dos advogados que estavam presentes, cerca de 200 profissionais.

“Eu sou uma entusiasta do e-Notariado. Meu primeiro reconhecimento de firma pela plataforma foi atendendo uma cliente que estava em Paris. Fiquei até emocionada no dia, mas é isso, precisamos falar e reverberar os benefícios dos atos

“A advocacia extrajudicial também traz este benefício [desjudicialização] para a classe, fazendo com que possamos agir com mais rapidez e, conseqüentemente, termos remuneração imediata”

Cláudio Bordallo, presidente da Comissão da Advocacia Extrajudicial em Cartório da OABRJ

Tabeliã Thaís Viegas recebe homenagem das mãos de Cristina Cruz, diretora da ABA/RJ, Associação Brasileira de Advocacia, e de Claudio Bordallo, presidente da Comissão da Advocacia Extrajudicial em Cartório da OAB-RJ

digitais para a sociedade, da segurança jurídica que eles proporcionam ainda que sejam feitos remotamente. Não é mais o futuro, é o presente do notariado brasileiro”, afirma a tabeliã.

Na ocasião, Thaís abordou desde a emissão do certificado notarizado até a recém-lançada Autorização Eletrônica de Doação de Órgãos, que oficializa de forma criteriosa, perante a família e o sistema de saúde, o desejo em ser doador de órgãos. A iniciativa do evento foi debater a migração de diversos temas para a advocacia extrajudicial e aprimorar a prática da advocacia nesta modalidade.

“Temos assistido a uma tendência legislativa forte da desjudicialização de vários temas relevantes para a classe. Muitas pautas estão migrando para os cartórios e para a advocacia extrajudicial, então, vemos que, cada vez mais, esta área vem ganhando espaço e notoriedade na nossa profissão. Este movimento [desjudicialização] nos ajuda a trabalhar com mais efetividade e celeridade, por isso a realização deste seminário é tão relevante para os advogados e advogadas, para que estejamos prontos para as futuras mudanças”, afirmou a vice-presidente da OAB-RJ, Ana Tereza Basilio.

Além de Basilio, compuseram a mesa de abertura do encontro, o presidente da comissão organizadora, Cláudio Bordallo; a presidente da Comissão Municipal de Direito Notarial e Registral da ABA/RJ, Juliana Carvalho; a diretora-adjunta municipal da ABA/RJ, Cíntia Possas, e a diretora estadual da ABA/RJ, Cristina Cruz.

Cláudio Bordallo complementou a fala da vice-presidente da OABRJ ressaltando a importância do nicho tanto para a advocacia quanto para a sociedade em geral.

“Hoje, a população tem optado por evitar a ida para o Judiciário, principalmente por conta da morosidade. Temos encontrado muita dificuldade de atuar. Muitas vezes, um processo leva anos e nós, advogados, também não queremos esperar todo esse tempo por causa dos honorários. Então, a advocacia extrajudicial também traz este benefício para a classe, fazendo com que possamos agir com mais rapidez e, consequente-



“Precisamos falar e reverberar os benefícios dos atos digitais para a sociedade, da segurança jurídica que eles proporcionam ainda que sejam feitos remotamente. Não é mais o futuro, é o presente do notariado brasileiro.”

Thaís Viegas, tabeliã de Notas do 4º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes-RJ

mente, termos remuneração imediata”.

A Comissão da Advocacia Extrajudicial em Cartório da OABRJ é um órgão da Ordem dos Advogados do Brasil, seccional do Rio de Janeiro, dedicado ao fortalecimento e aprimoramento da advocacia extrajudicial.

A Comissão desempenha um papel crucial na valorização da advocacia preventiva e extrajudicial, proporcionando aos advogados um ambiente de trabalho mais dinâmico e colaborativo. Ao fomentar a utilização de métodos extrajudiciais, a Comissão contribui para a desjudicialização de conflitos, promovendo maior celeridade e eficiência na administração da justiça.

## Conheça os objetivos da Comissão da Advocacia Extrajudicial em Cartório da OABRJ

- **Promoção do conhecimento:** oferecer cursos, seminários e workshops para capacitar os advogados no uso eficiente dos serviços extrajudiciais. Isto inclui a compreensão das normas e procedimentos de cartórios, a fim de garantir que os profissionais estejam aptos a orientar seus clientes de maneira precisa e segura;
- **Incentivo a prática extrajudicial:** divulgar e incentivar o uso de métodos extrajudiciais de resolução de conflitos, como a mediação e a conciliação, que são mais rápidos e menos onerosos do que os processos judiciais tradicionais;
- **Apoio aos advogados:** prestar apoio técnico e jurídico

aos advogados que atuam na área extrajudicial, ajudando-os a enfrentar desafios e a superar obstáculos encontrados no dia a dia da profissão.

- **Interlocução com cartórios:** Estabelecer um canal de comunicação constante e eficiente com os cartórios do estado do Rio de Janeiro, visando a harmonização de procedimentos e a resolução de eventuais divergências, sempre em benefício dos clientes e da sociedade.
- **Defender a classe:** atuar na defesa dos interesses dos advogados extrajudiciais, buscando melhorias nas condições de trabalho e na legislação pertinente à área, sempre zelando pelo respeito às prerrogativas profissionais.



# A extinção da enfiteuse ou aforamento e a regularização dos imóveis como **efetivação do Direito à moradia plena**

Por Rodrigo Reis Cyrino





## RESUMO

A enfiteuse era um direito real previsto no Código Civil de 1916 que consistia na existência de dois domínios: 1) domínio direto, que era do senhorio e lhe dava direito a receber rendas patrimoniais imobiliárias, chamadas foro e laudêmio; 2) domínio útil, que era dado aos particulares através de um título de aforamento. Porém, como todo o direito real, esse só se perfectibiliza com o registro imobiliário, com aplicação da legislação vigente ao tempo do ato registral (*tempus regit actum*). E mais: segundo o artigo 2038, do Código Civil de 2002, o instituto do aforamento foi extinto o que passou a gerar várias dúvidas nos operadores do direito sobre a possibilidade ou não de regularização imobiliária dos chamados “títulos de aforamento” ou “títulos de enfiteuse”, expedidos pelos Municípios e que não foram levados a registro no Cartório de Imóveis, o que traz entraves ao pleno exercício do direito à moradia. Nesse cenário, o problema da pesquisa é como regularizar o domínio desses imóveis após a extinção do instituto da enfiteuse pelo Código Civil, como efetivação do direito fundamental à moradia plena? Tal hipótese será abordada ao longo desta pesquisa, com eventuais apontamentos de solução ao caso como regularização imobiliária desses imóveis considerados sem matrícula no fólio registral, com a análise de que as posses existentes através desses títulos podem ser regularizadas pelo usucapião ou pela regularização fundiária pelos Municípios, por não se tratar de patrimônio público, como sendo um caso de inexistência de matrícula.

## PALAVRAS-CHAVE:

Extinção da enfiteuse. Regularização. Direito fundamental à moradia.



Rodrigo Reis Cyrino é doutorando em Direitos e Garantias Fundamentais pela Faculdade de Direito de Vitória – FDV, Mestre em Direito, Estado e Cidadania pela Universidade Gama Filho, pós-graduado em Direito Privado e Direito Processual Civil. Professor de Direito Tributário da Faculdade de Ensino Superior de Linhares (FACELI) e na Pós-Graduação de Direito Tributário e de Família da Faculdade de Direito de Vitória (FDV). Coordenador da Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral da ESA-OAB/ES. Membro do Grupo de Pesquisa “Estado, Democracia Constitucional e Direitos Fundamentais” do PPGD da FDV. Tabela de Notas do Cartório do 2º Ofício de Vitória-ES. Email: professor.rodrigoreis@gmail.com

**SUMÁRIO:**

1. INTRODUÇÃO.
2. A ENFITEUSE OU AFORAMENTO E O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA PLENA.
3. A EXTINÇÃO DA ENFITEUSE OU AFORAMENTO.
  - 3.1. A CONSEQUÊNCIA DA EXTINÇÃO DA ENFITEUSE OU AFORAMENTO EM ALGUNS MUNICÍPIOS E A DECISÃO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA E DE TRIBUNAIS DO PAÍS.
  - 3.2. A SOLUÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COM TÍTULOS DE AFORAMENTO NÃO REGISTRADOS – POSSIBILIDADE DO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL OU REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.
5. REFERÊNCIAS

**1. INTRODUÇÃO**

A enfiteuse ou aforamento foi um importante direito real instituído pelo Código Civil de 1916 e que cumpriu uma importante função ao longo do tempo no sentido de urbanizar as cidades, regularizar o domínio útil através do registro e gerar receita patrimonial imobiliária de natureza civil aos Municípios, como o foro e o laudêmio, além da receita tributária do IPTU e outras.

Talvez, mesmo após a sua extinção com o Código Civil de 2002, ainda se pode questionar, se não seria necessária a sua restauração no ordenamento jurídico brasileiro para resolver outras questões pendentes que assolam o país como as terras improdutivas que atrasam o desenvolvimento da nação, a irregularidade documental de diversos imóveis ou se os outros mecanismos instituídos pelo novo Código Civil resolveriam com mais eficiência as lacunas deixadas pela enfiteuse.

Mas o fato atual é que, com a extinção desse direito, não foi estabelecida uma regra de transição para os títulos emitidos e não registrados nos cartórios de imóveis, e que sem tal procedimento essencial do direito registral, o instituto não teria se perfectibilizado como um direito real, surgindo daí a temática desta pesquisa.

Esse estudo, portanto, tem por objetivo uma pesquisa sobre o instituto da enfiteuse ou aforamento, a sua extinção e a discussão sobre a regularização dos imóveis com títulos emitidos pelos Municípios, quando não tiverem sido levados a registro nos cartórios de imóveis, o que pode gerar dúvida sobre a possibilidade de acesso ao fôlo real após o ano de 2002 e complicações diversas quanto à sua regularização.

Deste modo, os objetivos consistem em: a) identificar e distinguir os casos de títulos de aforamento expedidos em favor de particulares; b) analisar as (im)possibilidades de regularização desses títulos, como efetivação do direito fundamental à moradia; c) se não for possível o registro imobiliário dos títulos de aforamento após o ano de 2002 se há instrumento jurídico existente para a regularização dos imóveis nessa condição e em benefício dos seus possuidores, de modo a efetivar um direito fundamental.

Os resultados esperados indicam que: a) os Municípios, ao serem instados a se manifestar em processos, devem distinguir os imóveis que existem matrícula em nome do ente estatal dos que não possuem; b) a regularização de um imóvel deve ser uma política pública prioritária relacionada ao direito à moradia.

O método utilizado foi o dedutivo. A pesquisa adotou, como marco teórico, as obras de Serpa Lopes: “A enfiteuse: sua natureza jurídica e seu futuro” e José Afonso da Silva “Curso de direito constitucional positivo”.

O presente trabalho traz como contribuições: a) soluções para a regularização desses títulos de aforamento expedidos e não registrados; b) indicar os casos possíveis.

**2. A ENFITEUSE OU AFORAMENTO E O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA PLENA**

A Constituição Federal no seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII, garante a todo cidadão brasileiro o direito à propriedade, bem como a sua moradia, atendendo a função social imobiliária.

Em termos históricos, no começo do século XX, com o fim da escravidão e a crescente onda migratória para o Brasil, originada dos países europeus como Itália e Alemanha, além da imigração oriental em menor escala, mostrou-se a necessidade de alojar essas pessoas em áreas urbanas e nos perímetros rurais para a produção e cultivo de terras até então inexploradas.

Esse era o desejo estatal e desses imigrantes: procurar terras para cultivar, com o sonho de ter a posse de sua própria área, visto que nos continentes de origem desses povos não havia chance desses imigrantes possuírem essas glebas de terras. Foi assim, com a promessa de terras próprias, que começou o povoamento das terras brasileiras e o crescimento dos fluxos migratórios, fomentados também pelas guerras ocorridas na Europa.

Nesse cenário, num dado momento de mudanças no Brasil, a demarcação das áreas rurais era mais importante para o país, já que a maioria dos imigrantes chegou ao país em busca de trabalho agrícola, onde alguns temporariamente foram trabalhar nas fazendas substituindo a mão de obra escrava, que foi liberada após a abolição, mas logo buscaram suas próprias terras a partir das leis como a do aforamento, embora alguns possuíam condições de compra das terras, mas poucos possuíam esse privilégio.

Sobre a propriedade, Maria Helena Diniz (2011, p. 126), em afirmação de Miguel Reale, diz:

A propriedade é a plenitude do direito sobre a coisa; as diversas faculdades, que nela se distinguem, são apenas manifestações daquela plenitude. Entre a propriedade e os direitos reais sobre a coisa alheia, há uma relação de tal ordem que estes são projeções daquela, que não perde nenhuma de suas características pelo fato de constituírem

“Sobre a questão imobiliária no Brasil, o direito real, também conhecido como direito das coisas, é o conjunto de normas que regulam o direito de uma pessoa sobre bens corpóreos, móveis ou imóveis, com valor econômico”

os demais. Daí falarem os alemães em “elasticidade da propriedade”, uma vez que extinto os direitos limitados (usufruto, anticrese, hipoteca, etc.) readquire ela sua antiga plenitude.

Na visão de Carlos Roberto Gonçalves:

O artigo 1231 do Código Civil, retrotranscrito, considera plena (ou ilimitada) e exclusiva a propriedade, até prova em contrário. É limitada quando pesa sobre ela ônus real, como no caso do usufruto e de outros direitos reais sobre coisas alheias, em virtude do desmembramento dos direitos elementares do proprietário (usar, gozar, etc.), ou quando é resolúvel (sujeito a resolução). É plena quando o proprietário concentra em suas mãos todos os direitos elementares no art. 1228. (2010, p. 246).

Sobre a questão imobiliária no Brasil, o direito real, também conhecido como direito das coisas, é o conjunto de normas que regulam o direito de uma pessoa sobre bens corpóreos, móveis ou imóveis, com valor econômico.

Esse direito possui eficácia “erga omnes”, ou seja, em face de todos, sendo assim um direito absoluto e independente de intervenção de outrem; o direito real surge pela imposição legislativa, ou seja, insere-se em um modelo definido pelo legislador, diferente dos direitos obrigacionais, onde as partes, facultativamente, se valem de contratos disciplinados na lei (contratos nominados) ou não (contratos inominados).

Em nossa história mais recente, o Código Civil de 2002 passou a entender o termo propriedade não mais como um conceito absoluto, mas sim com vistas a atender a função social, o que traz uma importância de direito social fundamental à toda a coletividade.

No que tange ao direito real conhecido como “enfiteuse”, este consiste na permissão dada pelo senhorio direto de entregar a outrem os direitos sobre a coisa de tal forma que o terceiro que recebeu (enfiteuta ou foreiro) passe a ter o domínio útil da coisa mediante pagamento de uma pensão ou foro. Assim, pela enfiteuse o enfiteuta tem sobre a coisa alheia o direito de posse, uso, gozo e inclusive poderá alienar ou transmitir por herança, contudo, com a obrigação de pagar a pensão ao senhorio direto, com caráter permanente ou até que o foreiro adquira o domínio pleno do bem enfiteutico.

A posse ou fruição de um imóvel seja como um domínio útil ou propriedade reflete um direito fundamental à moradia, mormente quando o imóvel está regularizado, pois garante segurança jurídica e o acesso a créditos imobiliários e bancários para a construção, reforma e até a venda na forma financiada. Possibilita também um maior controle no cadastro imobiliário municipal com vistas a projetar as políticas públicas necessárias para a localidade.

Em nível internacional, a questão imobiliária ganha grande importância e status fundamental, previsto na Declaração de Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, que consagrou a proclamação da propriedade em seu artigo 17: “*Sendo a propriedade um direito inviolável e sagrado, ninguém pode ser dela privado, a não ser quando uma necessidade pública, legalmente constatada, exigir-lo de modo evidente a sob condição de uma indenização justa e prévia.*”

Nesse sentido, também a Constituição brasileira de 1988 é bem detalhada em relação aos direitos individuais de seus cidadãos, enfatizando nos artigos 5º, inciso XXIII, 170, incisos

“Dessa forma, a história da propriedade, equivalente ao direito fundamental à moradia, passa por várias etapas, alternando entre propriedade pública e privada, e contrastando entre o direito individual e a sua função social”

II e III, e em vários outros, as possibilidades que definem até onde o caráter individual dos direitos da população no campo imobiliário prevalecem sem afetar a função social da propriedade. A Carta Magna corrigiu várias lacunas deixadas na Constituição anterior, que foi criticada por Pontes de Miranda (1987, p. 397): “*A propriedade tem passado desde o terceiro decênio do século, por transformação profunda, à qual ainda não se habituaram os juristas, propensos à só consulta do Código Civil, em se tratando de direito de propriedade.*”

Dessa forma, a história da propriedade, equivalente ao direito fundamental à moradia, passa por várias etapas, alternando entre propriedade pública e privada, e contrastando entre o direito individual e a sua função social; e hoje com a consagração do modelo capitalista em quase todo planeta, o direito individual se harmonizou com a função social.

Ocorre que, no novo ordenamento jurídico brasileiro civil tiveram várias mudanças, inclusive com a previsão da função social imobiliária, o que foi benéfico.

Porém, de outro lado, foi um retrocesso, a revogação de importante instituto que possibilitou a urbanização e regularização imobiliária no Brasil: a enfiteuse ou aforamento, que é a âncora deste trabalho e regularização dos imóveis pela emissão dos títulos de aforamento, efetivou de fato o direito fundamental à moradia em sua plenitude.

É premissa básica a que o direito fundamental à moradia deve prever também a possibilidade de regularização documental do imóvel, o que dará outros direitos ao cidadão, e o aforamento, de certa forma, cumpriu essa missão.

Sobre o instituto em si da enfiteuse, Maria Helena Diniz (2004, p. 348) afirma que:

A enfiteuse tem como nascedouro a era helênica sendo oriunda da Grécia, por volta do século V a. C., de onde se trasladou para o direito romano”. A fusão entre o jus emphyteuticongrego e o agervectigalis romano se deu na era justiniana, com a finalidade de prender o lavrador à terra que este cultivava, mas que não lhe pertencia e o proprietário, por ser pessoa indefinida (colégio, cidade ou corporação e só mais tarde pessoas particulares), não explorava ou cultivava a terra.

De modo que afirma o jurista Serpa Lopes (1956, p. 8) “[...] foi o Direito romano a fonte de onde emanaram os princípios básicos sobre os quais o instituto é modernamente apresentado.”

A enfiteuse ou aforamento, portanto, existiu no Brasil até a data de 10 de janeiro de 2003 (fim da vigência do Código Civil de 1916), sendo considerada como um direito real.

No entanto, com o início da vigência do Código Civil de 2002, em 11 de janeiro de 2003, a enfiteuse saiu do rol de direitos reais, que são previstos no art. 1225 do Novo Código Civil, não havendo mais previsão nas normas pátrias como de aplicação presente e futura.

Em termos históricos, a enfiteuse tem origem na Grécia, no século V a.C. No Império Romano, era o direito de usar e gozar, por tempo ilimitado, de um terreno alheio, para cultivo, com o pagamento de um foro anual ao proprietário do terreno.

Na Roma antiga, o instituto da enfiteuse foi utilizado como instrumento jurídico capaz de tornar produtivas grandes extensões de terra e de fixar populações nessas regiões.

A princípio, era feito o arrendamento por prazo longo (por 100 anos ou mais) ou perpétuo de terras públicas a particulares, com o pagamento de uma taxa anual. Na parte oriental do Império Romano, eram arrendadas aos particulares vastas áreas de terras sem cultivo. Havia duas espécies de arrendamento: *lusemphyteuticum*, que, embora fosse por prazo longo, era temporário; *lusPerpeturim*, quando o arrendamento era perpétuo (GUIMARÃES, 2004).

Os imperadores romanos passaram a conceder a particulares, mediante pagamento de um foro anual (*cânon*), terras sem cultivo pertencentes à família imperial (não ao Estado, embora frequentemente houvesse certa confusão entre bens do Estado e da família imperial), para cultivo.

A partir do século IV d.C. apareceu um novo instituto, no Código de Justiniano, sob o nome de *emphyteusis* (*iusemphyteuticon*). Na verdade, foi uma fusão entre as escolas Romanas do Ocidente e Oriente e aconteceu na Era Justiniana, com a finalidade de prender o lavrador à terra de um terceiro, de modo que os arrendatários não podiam ser obrigados a deixar a terra, enquanto pagassem renda convencional (CYRINO, 2015).

No Brasil, a enfiteuse chegou junto com a migração da família real portuguesa para a colônia fugindo das tropas de Napoleão, sendo introduzido por Dom João VI, acreditando não mais recuperar a matriz europeia, elevando a categoria de Reino Unido a Portugal e Algarves, estimulando o aforamento nas terras brasileiras.

Em 10 de abril de 1821, foi expedido um alvará estabelecendo que todos os aforamentos existentes no Império Português seriam transformados em enfiteuses.

Historicamente a enfiteuse teve como objetivo permitir ao proprietário que não desejasse, ou não pudesse usar o imóvel de maneira direta, pudesse cedê-lo a outro o uso e o gozo da propriedade, o qual se obrigava ao pagamento de uma pensão anual para utilização do fundo, funcionando como um arrendamento perpétuo. Também foi importante para o povoamento de muitos municípios brasileiros, por promover a ocupação de terras não cultivadas ou impropriamente cultivadas.

Já no Código Civil do Império, foi regulado o aforamento (artigos 605 a 649), ficando consignado que os bens municipais podiam ser aforados, mediante autorização legislativa (artigo 610, § 2º).

Entretanto, o Código Civil de 1916 regulou a enfiteuse nos termos dos artigos 678 a 694, dispositivos que permanecem em vigor em face de regra de direito intertemporal constante do artigo 2.038, caput, do Código Civil de 2002.

O Código de 1916 restringia o alcance da enfiteuse apenas a "terras não cultivadas ou terrenos que se destinem à edificação" (artigo 680). Nos artigos 678 e 680 (sem correspondência no Código Civil de 2002), o aforamento aparece como contrato bilateral de caráter perpétuo, em que, por ato "*inter vivos*", de disposição de última vontade, onde proprietário pleno cede a outrem o domínio útil, mediante o pagamento de pensão ou foro anual em dinheiro ou em frutos.

Para Valestan Milhomen da Costa (COSTA, 2014):

Enfiteuse, também denominada aforamento ou emprazamento, é o negócio jurídico pelo qual o proprietário (senhorio) transfere ao adquirente (enfiteuta), em caráter perpétuo, o domínio útil, a posse direta, o uso, o gozo e o direito de disposição sobre bem imóvel, mediante o pagamento de renda anual (foro). Direito real limitado, ou não alodial, de propriedade imóvel, transmissível por ato *inter vivos* ou *mortis causa*.

Dessa forma, a enfiteuse era um direito real previsto no Código Civil de 1916 que consistia na existência de dois domínios: o direto do senhorio e o útil do particular e que cumpriu importante função de urbanização e regularização imobiliária no Brasil, e com a sua revogação, trouxe grande celeuma imobiliária e registral quanto à utilidade prática dos títulos não registrados ou a sua regularização.

### 3. A EXTINÇÃO DA ENFITEUSE OU AFORAMENTO

Como visto alhures, a enfiteuse era um direito real previsto no Código Civil de 1916 que consistia na existência de dois domínios: 1) domínio direto, que era do senhorio e lhe dava direito a receber rendas patrimoniais imobiliárias, chamadas foro e *laudêmio*; 2) domínio útil, que era dado aos particulares através de um título de aforamento, dando o direito de posse, uso, gozo e inclusive poderia alienar ou transmitir por herança o imóvel, contudo com a obrigação de pagar o foro anual ao senhorio direto e o *laudêmio*, se fosse vender a terceiros sem dar o direito de preferência.

Porém, como todo o direito real, esse só se perfectibiliza com o registro imobiliário e que aqui se aplica a legislação

“Importante registrar que a enfiteuse teve uma relevante função de regularização imobiliária e desenvolvimento das cidades durante a época do Brasil Império com o preenchimento de terras inóspitas, incultivas e inexploradas, que eram entregues ao enfiteuta para dela cuidar e tirar todo o proveito”

vigente ao tempo do ato registral (*tempus regit actum*).

Além disso, como já dito, segundo o artigo 2038, do Código Civil de 2002, o instituto do aforamento, enfiteuse ou emprazamento foi extinto e previsto nas disposições finais que não há mais a possibilidade de constituição de novas enfiteuses após a vigência da nova norma civil, permanecendo as já existentes até a sua extinção e submetendo-as ao Código Civil anterior de 1916.

No entanto, a extinção desse instituto passou a gerar várias dúvidas nos operadores do direito sobre a possibilidade ou não de regularização imobiliária dos chamados “títulos de aforamento” ou “títulos de enfiteuse” expedidos pelos Municípios, mas que não foram levados a registro no Cartório de Imóveis, o que será abordado durante essa pesquisa.

Importante registrar que a enfiteuse teve uma relevante função de regularização imobiliária e desenvolvimento das cidades durante a época do Brasil Império com o preenchimento de terras inóspitas, incultas e inexploradas, que eram entregues ao enfiteuta para dela cuidar e tirar todo o proveito.

Ao foreiro eram impostas duas obrigações, uma estava no dever de pagar ao senhorio uma prestação anual, certa e invariável denominada foro, *canon* ou pensão; e a segunda obrigação estava em dar ao proprietário o direito de preferência, toda vez que for alienar a enfiteuse.

Entretanto, com o intuito de evitar ou permanecer a abusividade na cobrança dessas obrigações (foro e laudêmio) e até mesmo para evitar desvios das concessões desses títulos a particulares, o que em tese teria perdido a razão de existir em razão do efetivo crescimento das cidades de um modo geral, o Código Civil de 2002, vigente a partir de 11/01/2003, proibiu não só sua cobrança como força a extinção do instituto nos termos do dispositivo abaixo:

Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei nº 3.071 de 1o de janeiro de 1916, e leis posteriores.

§ 1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso:

I - cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações.

Assim, o Código Civil de 2002 não só extinguiu as enfiteuses existentes, mas também impossibilitou a instituição de novas, o que pode ser até entendido com um retrocesso normativo, pois não foi prevista uma norma de transição para os títulos já expedidos e não registrados nos cartórios de imóveis.

Pode-se concluir, então, que esses títulos não registrados não alcançarão qualquer eficácia jurídica pela ausência de registro imobiliário?

### **3.1. A CONSEQUÊNCIA DA EXTINÇÃO DA ENFITEUSE OU AFORAMENTO EM ALGUNS MUNICÍPIOS E A DECISÃO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA E DE TRIBUNAIS DO PAÍS**

Nesse cenário, há vários Municípios que implementaram, à época do Código Civil de 1916, a expedição de títulos de aforamento a particulares.

Essa implementação foi feita, em muitos casos, simplesmente através de uma legislação municipal, onde a

“Sendo assim, ainda que a enfiteuse tenha sido originada na vigência do Código Civil de 1916, eventual registro posterior é inviável juridicamente por falta de dispositivo legal”

norma estabelecia o aforamento de algumas áreas ao ente municipal, e, a partir daí, tais entes passavam a emitir “títulos de aforamento” ou “foreiros” aos particulares, muitas vezes sem um critério objetivo.

Apesar da forma vaga, e muitas vezes sem fundamento, para o aforamento de terras ao ente público, principalmente através de uma lei e sem qualquer registro imobiliário ou até mesmo de terras já registradas em nome de particulares, esse procedimento acabou sendo uma forma eficaz de regularização fundiária dos imóveis, momento em que esses documentos deveriam necessariamente ser levados ao Cartório de Imóveis para a abertura de matrícula e efetivação da existência do direito real da enfiteuse ou aforamento ao particular, mas que nem sempre isso ocorria.

Destaca-se que somente após esse registro, o particular passava a ter o chamado “domínio útil” (direito de utilizar e gozar do imóvel), com a condição de pagar anualmente uma renda patrimonial imobiliária ao Município, chamada de foro e, ao vender o imóvel a terceiros, deveria pagar o denominado laudêmio, por não ter dado o direito de preferência ao Município, sendo consideradas rendas patrimoniais imobiliárias de natureza civil.

Por outro lado, o Município continuava com o domínio direto do imóvel, até que o particular solicitasse a remição do foro ou o resgate da enfiteuse com o pagamento de dez foros anuais e um laudêmio, momento em que esse direito real da enfiteuse ou aforamento seria extinto e o particular passava a ter o domínio pleno do imóvel.

No entanto, como visto, muitos desses “títulos de aforamento” ou “títulos de enfiteuse” não foram registrados no Cartório de Imóveis e, portanto, não concretizaram o surgimento do direito real da enfiteuse, sendo considerados imóveis sem matrícula no fôlio registral.

Além disso, frise-se, na maioria dos casos, os Municípios não possuem qualquer registro imobiliário em cartório dessas áreas, que na época foram ditas como “aforadas” meramente por lei ou por um registro em um livro interno administrativo, sem qualquer abertura de matrícula na serventia de imóveis.

Ou seja, em se tratando de um direito real, esse só se perfectibiliza após o registro imobiliário dos títulos de aforamento expedidos pela municipalidade, o que não aconteceu em vários casos e por isso não há que se falar em constituição de qualquer direito real ou domínio, seja em favor do particular ou do Município.

Nesse contexto, a pergunta que se faz é: como regularizar o domínio desses imóveis após a extinção do instituto da enfiteuse pelo Código Civil? Esses títulos expedidos e não registrados são documentos prescritos?



As possibilidades práticas que se levantam sobre o tema são:

- 1) a existência de imóveis que não foram dados títulos de aforamento e que não possuem matrícula, mas que existe algum documento ou registro em livro próprio ou até mesmo uma lei no âmbito municipal da existência de uma área aforada, mas que sem a expedição de um título ou o registro imobiliário esse é um fato sem qualquer validade jurídica e sem qualquer eficácia;
- 2) a existência de imóveis que foram dados títulos de aforamento, que não foram registrados antes do Código Civil de 2002 (e agora não são passíveis mais de registro);
- 3) a existência de imóveis aforados e com matrícula em nome do Município.

Sobre tais possibilidades e com um estudo sistemático e mais aprofundado do instituto da enfiteuse e das normas sobre os registros públicos percebe-se que para os itens 1 e 2 é cabível a via do usucapião de imóvel sem matrícula.

Já para o item 3 não há possibilidade de regularização pela via do usucapião, nos termos do artigo 102, do Código Civil, por se tratar de bens públicos.

Pois bem. Aprofundando o tema um pouco mais, com essa realidade vivida por vários Municípios, muitas pessoas possuem um título de aforamento sem o devido registro imobiliário, o que na prática culminou em não concretizar a existência de um direito real.

É como se fosse um título prescrito, que não possibilita a abertura de matrícula para o particular e não concede também qualquer direito para o Município.

E como regularizar esse direito real após a sua extinção?

Portanto, com essa falta de registro imobiliário, o direito real da enfiteuse não se perfectibilizou na prática, o que significa dizer que o imóvel, alvo de título de aforamento não registrado, não tem matrícula, mas poderá ser regularizado através de outros procedimentos previstos em lei, tal como o usucapião ou o procedimento de regularização fundiária.

Como dito alhures, o artigo 2038, do Código Civil, não só extinguiu as enfiteuses existentes, mas também impossibilitou a instituição de novas.

O tema já foi levado à discussão em diversas esferas judiciais e administrativas. Em Consulta nº 0003554-11.2016.2.00.0000 do CNJ, foi decidido que:

"O direito real da enfiteuse não se perfectibilizou na prática, o que significa dizer que o imóvel, alvo de título de aforamento não registrado, não tem matrícula, mas poderá ser regularizado através de outros procedimentos previstos em lei"

"o oficial de registro público deve verificar se o título possui qualidade jurídica suficiente para ingressar no registro de imóveis. O registrador, portanto, deve realizar o exame de legalidade do título, à luz da legislação pátria. As enfiteuses levadas a registro depois de 11/01/2003 não passam pelo crivo da legalidade, pois, como já afirmado, novas gravações estão expressamente vedadas".

Ademais, no Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, a questão já foi decidida nos autos da ação ordinária de obrigação de fazer nº 0000115-15.2012.8.08.0030, também no mesmo sentido:

(...)

Sabe-se que o instituto da enfiteuse ou aforamento, vigorava junto ao Código Civil de 1916, sendo este substituído pelo Código Civil de 2002, ficando as enfiteuses já existentes regidas pelo código anterior, não sendo admitida criação de novas (Artigos 678 ao 683 do Código Civil de 1916 e artigos 2.038 do Código Civil de 2002), ficando assim disposto no artigo 2.038 do CC de 2002:

Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.

§ 1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso:

I — cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações.

II — constituir subenfiteuse.

§ 2º A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial.

Torna-se evidente que o instituto da enfiteuse, manteve-se regido pelo Código Civil de 1916 para aquelas já existentes, prevalecendo regra de intertemporalidade presente no artigo 2.038 do código Civil de 2002.

Na esfera municipal, tem-se a Lei nº4, de 19 de Fevereiro de 1948, que regulou a constituição de enfiteuses no Município de Linhares/ES, e que em seu artigo 1º assim dispõe:

Art. 1º – A quem requerer, poderá o Prefeito aforar, qualquer porção de terreno do domínio municipal, desde que o requerente seja pessoa idônea e esteja em condições de seu aproveitamento. (Grifos Nosso)

Constata-se então que com a afirmativa do Município que a área em questão não pertence à municipalidade, bem como a impossibilidade jurídica da emissão do título de aforamento, que a pretensão não é cabível à legislação vigente. Sendo que não pertencendo ao município, não poderá aforar tal área.

Sabe-se que dentre os modos de aquisição da propriedade imóvel, tem-se a aquisição por meio do registro de título. É por meio do registro que efetiva a transmissão (Artigos 1.245, 1.246 e 1.275, parágrafo único do Código Civil de 2002), sendo que tal título deverá ser levado a registro para que ocorra a aquisição. Se não registrado, o imóvel figura como sendo ainda de propriedade do antigo dono,

gerando após o registro a presunção de propriedade, podendo ser suscetível de cancelamento se o título conter vícios. Junto aos autos constam apenas os recibos de compra e venda da área, sendo o título de origem precária (fls. 12/17).

Os registros estão disciplinados nos arts. 236 a 245 da Lei de Registros Públicos. O registro, ou inscrição (art.168), é fundado no princípio segundo o qual a transmissão e a extinção de direitos reais sobre imóveis só se operam por atos inter vivos, mediante a sua inscrição no registro imobiliário. É constante dos autos certidão expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Linhares/ES, informando que a referida área não consta registrada junto ao seu repositório (fls.20).

Na definição de Pedro Elias Avvad em Direito Imobiliário – Teoria Geral e Negócios Imobiliários, o instituto da enfiteuse “é um direito real sobre coisa imóvel, direito esse, perpétuo, com a obrigação do enfiteuta pagar um foro ou pensão, ou cânon, anual, certo e invariável ao senhorio, podendo alienar o bem enfiteutico mediante prévia autorização do senhorio, que receberá o laudêmio, que se caracteriza como um percentual do valor da venda”.

Em julgado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ficou decidida questão acerca da enfiteuse:

49099446 – CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ENFITEUSE. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTITUIÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 2.038, DO NOVO CÓDIGO CIVIL. O novo Código Civil não mais permite a constituição de enfiteuse, a teor do disposto no art. 2.038, do referido diploma legal. (TJES; AC 035.03.014285-1; Primeira Câmara Cível; Rel. Des. Annibal de Rezende Lima; Julg. 01/06/2006; DJES 14/08/2006)

ISTO POSTO e tudo o mais que dos autos consta e partilhando o entendimento manifesto pelo IRMP, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido consignado na inicial, não sendo possível nas formas apresentadas a expedição do Título de Aforamento pretendido, bem como seu registro junto ao Ofício do Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Linhares/ES, e por via reflexa **JULGO EXTINTO** o processo neste grau de jurisdição, com resolução de mérito, na forma do art. 269, inciso I do Código de Processo Civil.  
(...)

Tal posicionamento jurídico também vem sendo adotado em vários procedimentos de suscitação de dúvida, de acordo com julgado abaixo:

PROCESSO Nº 0006041-64.2018.8.08.0030

(...)  
Relata que foi apresentado para registro Título de Aforamento nº 14.029, expedido pelo Município de Linhares em 07 de fevereiro de 1992. Destaca que o título em análise foi prenotado sob o nº 102.620, em 23/02/2018. Destaca que após o recebimento da Decisão/Ofício GAB nº 1.532/2017 da E. Corregedoria Geral de Justiça, entendeu-

“O título de aforamento ou de enfiteuse, não registrado no cartório de imóveis, será documento hábil para comprovação do tempo de posse para fins de usucapião ou para uma futura regularização fundiária”

se que, ainda que as enfiteuses tenham sido negociadas antes do atual Código Civil, os titulares das Serventias não poderiam registrar as mesmas após o início de sua vigência, ressaltando-se que os interessados tiveram o prazo de 01 ano para ultimar os registros antes de iniciar a proibição. No caso em tela, apresentou-se para registro um título de aforamento, originariamente expedido pelo Município de Linhares, no ano de 1992. Devidamente notificado, o MP, às fls. 38/40, pugnou pela procedência da dúvida suscitada, opinando pelo não registro de novas enfiteuses, conforme determina o atual Código Civil. É o RELATÓRIO. Passo, pois, à DECISÃO. O presente caso trata da possibilidade ou não de registro de enfiteuse após o ano de 2003. Em que pese a expedição do título de aforamento ser anterior à entrada em vigor do atual Código Civil, impossível é o registro da aludida enfiteuse em razão da expressa vedação legal no art. 2.038 do C.C.:

Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei no 3.071, de 1o de janeiro de 1916, e leis posteriores.

O Conselho Nacional de Justiça já decidiu sobre o assunto, entendendo que as enfiteuses levadas a registro depois de 11/01/2003 não passam pelo crivo da legalidade, pois, como já afirmado, novas constituições estão expressamente vedadas.

Sendo assim, tendo em vista que o registro de enfiteuse se trata de ato meramente administrativo, e não judicial, este magistrado está submetido à decisão do Conselho Nacional de Justiça, que veda a constituição do direito real aqui discutido.

À luz do exposto, **JULGO PROCEDENTE** a dúvida.

Custas e despesas ex lege pelo suscitado, (art. 207 da Lei 6.015/73).

Após o trânsito em julgado, pagas as custas ou comunicado o débito respectivo à SERFAZ/ES, arquivem-se os autos com as baixas e anotações de estilo. P. R. I.

LINHARES, [17/08/2018]

THIAGO ALBANI OLIVEIRA  
Juiz de Direito

Sendo assim, ainda que a enfiteuse tenha sido originada na vigência do Código Civil de 1916, eventual registro posterior é inviável juridicamente por falta de dispositivo legal.

Ou seja, os títulos de aforamento ou de enfiteuse que não foram registrados até 2003, não poderão mais ser a posteriori.

### **3.2. A SOLUÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COM TÍTULOS DE AFORAMENTO NÃO REGISTRADOS – POSSIBILIDADE DO USUCAPÃO EXTRAJUDICIAL OU REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

No entanto, como tratar a situação dos títulos de aforamento expedidos e não registrados no Cartório de Imóveis após a vigência do Código Civil de 2002, visto que esses registros, após a sua vigência (datada de 11/01/2013) já não são mais possíveis?

E ainda, como regularizar esses imóveis sob a égide do Código Civil de 2002 e de forma mais célere?

E mais, como dar existência jurídica a tais títulos de aforamento já que o direito real (no sentido jurídico do termo) só se constitui com o registro imobiliário?

É sabido que, conforme inteligência do art. 1.245, § 2º, do Código Civil (2002), o direito real sobre um bem imóvel só é dado àquele que possui o competente registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Com a extinção da enfiteuse (direito real), temos entendido que a melhor opção de regularização para ditos imóveis seja pelo procedimento da usucapião, judicial ou extrajudicial, ou pela regularização fundiária.

A usucapião ganhou nova vida com a edição do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) que entregou às serventias extrajudiciais um novo procedimento, mais célere e igualmente eficiente juridicamente.

Esse procedimento possibilita a aquisição de propriedade reconhecida àquele que detém a posse do imóvel por determinado tempo. O fator tempo é elemento relevante do instituto que reúne várias espécies e modalidades.

Para os Municípios que possuem essa realidade de existência de títulos de aforamento expedidos e não registrados no cartório de imóveis, e considerando a inexistência de registro imobiliário anterior, o procedimento de usucapião é indicado e pode fazer uso do que dispõe o artigo 3º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ, que dispõe:

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

(...)

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; (grifo nosso)

Na esfera registral, o artigo 216-A § 6º da Lei nº 6.015/73, regulamenta que para esse imóvel será aberta uma matrícula:

“Transcorrido o prazo de que trata o § 4o deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5o deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso”.

Como se sabe, grande parte dos aforamentos ou enfiteuses

municipais foram realizados tão somente através de leis ou de registros em livros internos do ente estatal, o que não constituiu qualquer direito real em seu benefício, pois não foram abertas matrículas junto ao cartório de imóveis, o que possibilita a regularização pelo procedimento da usucapião, nos moldes do artigo 3º, inciso IV, parte final, do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Para Heleno Florindo da Silva e Daury César Fabríz (2013, p. 16), o direito à moradia se constrói a partir da dignidade da pessoa humana:

Após fixarmos o entendimento de que em nosso contexto a melhor designação para o Direito à Moradia é aquele construído a partir do princípio da dignidade da pessoa humana, qual seja: Direito à Moradia Digna, bem como de termos analisado a constitucionalização desse direito enquanto responsabilidade social do Estado, vimos que através da construção de uma ética da alteridade e da responsabilidade, embasada em Lévinas, poderíamos alargar a responsabilidade pela efetivação do Direito à Moradia Digna à sociedade enquanto célula de convivência humana.

Portanto, a possibilidade de regularização imobiliária dos imóveis foreiros sem registro deve ser interpretada como possível, principalmente por dar cumprimento não só ao direito fundamental à moradia, mas também à dignidade da pessoa humana, fundamento da República Federativa do Brasil, nos termos do artigo 1º, da Constituição Federal de 1988.

### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

No decorrer desta pesquisa observou-se que o texto legal inserido na Lei nº 6015/73 (Lei de Registros Públicos) pelo Código de Processo Civil, bem como pelo artigo 3º, inciso IV, do Provimento nº 65/2017 do CNJ, permitem uma solução para a regularização dos imóveis que possuem somente títulos de aforamento expedidos pelos Municípios, mas não registrados no Cartório de Imóveis.

O procedimento adequado pode ser o procedimento da usucapião de imóveis sem matrícula, seja judicial ou extrajudicial, dado o reconhecimento ou a busca de que o imóvel não tenha registro imobiliário anterior em nome da municipalidade. Ora, se não há qualquer registro na serventia de imóveis, o aforamento não se perfectibilizou e não há que se falar em domínio público.

Portanto, o título de aforamento ou de enfiteuse, não registrado no cartório de imóveis, será documento hábil para comprovação do tempo de posse para fins de usucapião ou para uma futura regularização fundiária.

Com o término dos procedimentos acima, o cartório de imóveis abrirá a competente matrícula para o referido imóvel, solucionando a questão e efetivando por completo do direito fundamental à moradia, com a regularização do imóvel, o que garante todos os benefícios ao cidadão.

Por fim, tal possibilidade de regularização documental, com o registro imobiliário dos títulos de aforamento, efetivará o direito à moradia em sua plenitude, pois possibilitará além da regularização documental, a obtenção de financiamentos bancários de créditos imobiliários para a construção, reforma ou até a venda do imóvel, bem como a formalização de dados estatísticos municipais consistentes, com vistas à correta implementação de políticas públicas nas localidades desses imóveis.

## 5. REFERÊNCIAS

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Consulta CONSULTA - 0003554-11.2016.2.00.0000.

Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/pjecnj/Consulta Publica/DetalheProcessoConsultaPublica/listView.seam?ca=88f184bf79b86856fbd69b3fdd20119139b484d172d84d8e>.

Acesso em 06 mar. 2022.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo. Apelação Cível nº 0000115-15.2012.8.08.0030 (030120001158).

Disponível em: [http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta\\_jurisprudencia/cons\\_jurisp.cfm?StartRow=1&edProcesso=&edPesquisaJuris=hon%C3%B3rio%20frisso&seOrgaoJulgador=&seDes=&edIni=03/06/2000&edFim=06/03/2022&tipo=A&Justica=Comum](http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_jurisprudencia/cons_jurisp.cfm?StartRow=1&edProcesso=&edPesquisaJuris=hon%C3%B3rio%20frisso&seOrgaoJulgador=&seDes=&edIni=03/06/2000&edFim=06/03/2022&tipo=A&Justica=Comum).

Acesso em 06 mar. 2022.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo. Sentença em Suspensão de Dúvida nº 0006041-64.2018.8.08.0030.

Disponível em: [http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta\\_12\\_instancias/ver\\_sentenca\\_new.cfm](http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_12_instancias/ver_sentenca_new.cfm).

Acesso em 06 mar. 2022.

COSTA, Valestan Milhomem da. Enfitese – aforamento ou empraçamento. 2 ed. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, 2014.

Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/Enfitese.pdf>.

Acesso em 12 jan. 2022.

CYRINO, Rodrigo Reis. Laudêmio municipal nas escrituras. Postado em 06/02/2015.

Disponível em: <https://portaldori.com.br/2015/02/06/artigo-laudemio-municipal-nas-escrituras-por-rodrigo-reis-cyrino/>.

Acesso em 06 jan. 2022.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. Direito das Coisas. 26 ed. São Paulo: Saraiva. 2011.

FABRIZ, Daurly César; SILVA, Heleno Florido da. O direito à moradia digna e a ética da alteridade e da responsabilidade: a responsabilidade social do Estado e da sociedade na busca pela efetivação dos direitos fundamentais sociais metaindividuais.

Disponível em: <http://repositorio.fdv.br:8080/bitstream/fdv/660/1/O%20direito%20c3%a0%20moradia%20digna%20e%20a%20c3%a9tica%20da%20alteridade.pdf>.

Acesso em 06 mar. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro – 5. Direito das Coisas. 10 ed. São Paulo: Saraiva. 2010.

GUIMARÃES, A; et al., Direito de superfície – Tratamento específico do novo Código Civil e do Estatuto da Cidade. Postado em 09/11/2004.

Disponível no endereço: <http://www.jornaljurid.com.br/doutrina/civil/direito-de-superficie-tratamento-especifico-do-novo-codigo-civil-e-do-estatuto-da-cidade>.

Acesso em 05 jan. 2022.

LOPES, M. M. de Serpa. A enfitese: sua natureza jurídica e seu futuro. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S. A., 1956.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcante. Comentários à Constituição de 1967 com a Emenda n. 1 de 1969. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987. Tomo V.

SILVA, José Afonso da. Curso de direito constitucional positivo. 23 ed. São Paulo: Malheiros, 2004.



Para o desembargador do TJ/RJ, Marco Aurélio Bezerra de Melo, a relação com o Judiciário fluminense é positiva e os notários estão sempre em busca de atualização jurídica para a prática de serviços de qualidade

# “Os Cartórios representam uma estrutura fundamental da chamada **Justiça multiportas**”

O desembargador do TJ/RJ, Marco Aurélio Bezerra de Melo, elogia a atuação dos notários fluminenses e fala sobre as expectativas para a revisão do novo Código Civil

Marco Aurélio Bezerra de Melo é uma figura de destaque no cenário jurídico brasileiro, conhecido por sua trajetória marcada pela dedicação ao Direito e pela justiça. Nascido em uma família com tradição na advocacia, ele consolidou sua carreira como desembargador, acumulando experiência e reconhecimento ao longo dos anos.

Bezerra se destacou não apenas por sua competência técnica, mas também por seu compromisso com a ética e a imparcialidade. Sua contribuição para o sistema judiciário brasileiro vai além das decisões proferidas em tribunais, refletindo-se também em seu papel como educador e mentor de novas gerações de juristas.

Por sua atuação íntegra e comprometida com a justiça, Marco Aurélio Bezerra de Melo conquistou respeito e admiração tanto de seus pares quanto da sociedade civil. Sua vida e obra são um exemplo de como o Direito, quando praticado com dedicação e retidão, pode ser uma força transformadora na construção de uma sociedade mais justa e democrática.

Entusiasta do Direito Civil, o desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ/RJ), possui um extenso currículo. É diretor-geral da Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, e integra a comissão de juristas destinada a propor anteprojeto para atualização e reforma do Código Civil (Lei nº 10.406/2002). Composta por 33 membros, a comissão é presidida pelo ministro Luís Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça (STJ), e busca adaptar o Código às mudanças da sociedade brasileira nos últimos anos. O objetivo da comissão de juristas é promover alterações no Código Civil para que a legislação acompanhe as mudanças da sociedade brasileira nos últimos 20 anos.

Em entrevista à **Revista O Notário Contemporâneo**, o desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro falou sobre as expectativas para a institucionalização do novo Código Civil e as alterações que impactarão no Direito de Família, sendo assim, também na previsão de atos extrajudiciais que envolvem estes direitos privados, além de reforçar a importância da via extrajudicial para a prevenção e resolução de conflitos em casos menos complexos e que podem ser solucionados com mais fluidez.

“O surgimento de conflitos é inerente à vida em sociedade, mas não podemos negar que as formas de solução dessas questões vão muito além das possibilidades do Poder Judiciário”

**O Notário Contemporâneo – Como avalia a sua trajetória profissional como defensor público, desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e diretor-geral da Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro?**

**Desembargador Marco Aurélio** - Foram e continuam sendo dias de muito esforço, dedicação e aprendizado, mas de muita satisfação pessoal e profissional no exercício de cada uma dessas funções. Venho de origem simples, estudei em colégio público, universidade federal e o exercício dessas funções me permite retornar à sociedade um pouco do muito que recebi e continuo recebendo.

**O Notário Contemporâneo – Por meio de pesquisas, podemos observar que o Direito enquanto função social está diretamente ligado à sua trajetória. Sua especialização em Direito Civil é um exemplo disso, assim como sua contribuição ao integrar a comissão de reforma do Código Civil (Lei nº 10.406/2002). Como descreveria a importância do direito privado, das famílias e sucessões enquanto sub-ramo do Direito Civil, tratado pela atividade extrajudicial no intuito de prevenir litígios, desafogar o judiciário e solucionar questões familiares cotidianas?**

**Desembargador Marco Aurélio** - O Direito Civil rege a pessoa no seu dia a dia. O surgimento de conflitos é inerente à vida em sociedade, mas não podemos negar que as formas de solução dessas questões vão muito além das possibilidades do Poder Judiciário, no que hoje se chama sistema de justiça multipartas, identificando a adequação de cada local e meio para a resolução ou prevenção dos problemas jurídicos, incluindo, claro, as atividades extrajudiciais, quando for o caso. Nesse passo, ganha grande relevância a atuação jurídica dos delegatários.

**O Notário Contemporâneo – Estão previstas algumas novidades importantes para a vida prática dos brasileiros, entre elas, a questão da reprodução assistida, desde o congelamento de embriões até a barriga de aluguel, um tratamento legal ainda ausente no país. Qual a sua opinião sobre o tema?**

**Desembargador Marco Aurélio** - O Direito precisa acompanhar as demandas trazidas pela sociedade e regular, de forma segura e responsável, resguardando a autonomia individual. Não o contrário. Deste modo, minha opinião só pode ser favorável a que a revisão do Código Civil trate desses assuntos que são caros a tantos membros da nossa sociedade.

**O Notário Contemporâneo – Quanto ao Direito Digital, outro tema que está em voga na atualização do Código, que hoje se encontra livre de qualquer legislação, há uma previsão de que os direitos econômicos da pessoa falecida sejam reivindicadas pelo herdeiro necessário.**

**Desembargador Marco Aurélio** - Uma das grandes novidades da revisão do Código é incluir, um livro novo que se chamará "Direito Civil Digital", com várias soluções para esses desafios contemporâneos como os neurodireitos, a definição de patrimônio digital e, claro, regras acerca da herança digital.

“O Direito precisa acompanhar as demandas trazidas pela sociedade e regular, de forma segura e responsável, resguardando a autonomia individual”

“A realização dos atos notariais de forma online é moderna e mais econômica, em tempo e dinheiro, além da maior capilaridade”

**O Notário Contemporâneo – Seguindo o texto do anteprojeto, os animais também serão contemplados pelo novo Código Civil deixando de serem meros objetos para serem considerados seres sencientes com uma condição diferente perante a legislação. Como avalia esta atualização mediante a sociedade atual contemporânea na qual a população está inserida?**

**Desembargador Marco Aurélio** - Mais uma vez, é o Direito atendendo aos fatos. Os animais não podem ser tratados como mera coisa e a nossa sociedade nos diz isso diuturnamente, inclusive em ações judiciais. Os ordenamentos mais modernos do mundo já os consideravam seres vivos sencientes dignos de proteção especial e nosso ordenamento avança tanto nessa seara que poderá considerar a afetividade da pessoa humana pelo animal como direito da personalidade no artigo 19 do texto anteprojeto.

**O Notário Contemporâneo – O trabalho do colegiado tem sido intenso ao dialogar com as subcomissões e ouvir as sugestões da sociedade civil. Como está sendo atuar no front dessas atualizações que terão um impacto tão significativo na vida de toda uma sociedade?**

**Desembargador Marco Aurélio** - Essa tem sido uma intensa preocupação de toda a equipe na elaboração do trabalho de revisão: a oitiva externa. Fizemos inúmeras audiências públicas por todo o país e estivemos abertos para receber sugestões e críticas dos mais diversos segmentos, que foram observadas e incorporadas, quando pertinentes e quando cabíveis, pois é importante lembrar que não se trata de um novo código, mas da revisão e atualização do código de 2002, isto é, impregnados dos mesmos princípios da eticidade, socialidade e operosidade. Dessa forma, há limites sistêmicos importantes que precisam ser observados, além de temas cujo amadurecimento junto à sociedade ainda é necessário para uma definição legislativa, pois o parlamento é o locus competente para definir os melhores rumos para a sociedade brasileira. A Comissão de Juristas sabe que o seu espaço é o de colaborar com o parlamento que sempre terá, por óbvio, a palavra final.

**O Notário Contemporâneo – Dentre as atualizações que estão sendo trabalhadas por vocês juristas para a conclusão do anteprojeto, alguma lhe chama mais atenção ou ganhou destaque em sua avaliação, positiva ou negativamente?**

**Desembargador Marco Aurélio** - Muitas são as sugestões de atualização que não cabe nessa nossa singela resposta, mas à guisa de colaboração destacaria o reforço à funcionalização das titularidades na forma determinada pela Constituição Federal, reforço a desjudicialização de procedimentos na usucapião e na adjudicação compulsória, por exemplo, a positivação da jurisprudência que se formou nesses vinte e dois anos de vigência do Código Civil, a consolidação de reclamos sociais no campo do condomínio edilício como a possibilidade de exclusão do condômino que cria insuportabilidade de convivência, o chamado condômino antissocial e a previsão de uma regra sobre a locação de curtíssima temporada por plataforma digital, dentre outras questões. Digno de nota é também a modernização das garantias reais que servirá como fomento ao agronegócio e outras práticas negociais empresariais importantes para o crescimento de nosso país.

**O Notário Contemporâneo – O avanço tecnológico tem trazido uma total disrupção para o cotidiano dos brasileiros, em especial, na prática de atos extrajudiciais que viabilizam soluções de naturezas consensuais, acelerando processos e trazendo praticidade ao dia a dia das pessoas. Qual a sua opinião sobre a lei 10.441 e a 11.441/07, que tornaram possível o divórcio, a separação consensual e a realização de inventário por meio de escritura pública?**

**Desembargador Marco Aurélio** - Tudo isso é imprescindível para a estrutura da sociedade atual. A desjudicialização é muito bem-vinda, inclusive para que o Poder Judiciário possa ter as condições ideais para solucionar, de forma cada vez melhor, aqueles casos que precisam estar perante um processo judicial. Sou um entusiasta tanto da judicialização daquilo que é necessário como, por exemplo, a regularização fundiária do território quilombola, como também da desjudicialização de processos que outrora eram chamados de necessários como divórcio, inventário, adjudicação compulsória, etc.

**O Notário Contemporâneo – Como avalia a digitalização dos serviços dos Cartórios? Durante a pandemia, os serviços dos Tabelionatos de Notas foram modernizados e regulamentados pelo CNJ, e desde então prevê a realização de atos notariais de forma online com os mesmos efeitos de atos presenciais.**

**Desembargador Marco Aurélio** - De tudo, temos que tirar lados positivos e esse foi o lado bom da pandemia: tivemos avanços tecnológicos nos serviços judiciais e extrajudiciais em tempo recorde e o CNJ foi gigante nesse processo com comandos que permitiram o funcionamento do sistema extrajudicial tão relevante, assim como a receptividade das necessárias adaptações tecnológicas e competência para esse desafio que foi observada pelos notários brasileiros. O fato é que a realização dos atos notariais de forma online é moderna e mais econômica, em tempo e dinheiro, além da maior capilaridade. Então, a avaliação precisa ser positiva. Claro que não podemos descuidar da questão da falta do

**“A desjudicialização é muito bem-vinda, inclusive para que o Poder Judiciário possa ter as condições ideais para solucionar, de forma cada vez melhor, aqueles casos que precisam estar perante um processo judicial”**

acesso digital e à internet, que precisa estar sempre no radar diante das imensas desigualdades sociais existentes em nosso país, para que os avanços que se fazem necessários nunca representem exclusão em nenhum nível.

**O Notário Contemporâneo – Qual a sua opinião sobre o trabalho dos Tabelionatos de Notas no estado do Rio de Janeiro e como é a sua relação com notários fluminenses?**

**Desembargador Marco Aurélio** - Percebo uma grande parceria, já que exercem função pública delegada. A relação com o Judiciário Fluminense é positiva e percebo nos notários pessoas sempre em busca de atualização jurídica para a prática de serviços de qualidade.

**O Notário Contemporâneo – De uma forma geral, como avalia o trabalho e a atividade dos Cartórios brasileiros?**



**Desembargador Marco Aurélio** - Fazem um papel de importante interseção com a sociedade que ainda tem muita dificuldade de entender os ambientes públicos/privados, inclusive no esclarecimento jurídico. Os Cartórios representam uma estrutura fundamental da chamada Justiça multiportas e sua atuação em conjunto com o Poder Judiciário, sempre sob a regulação das corregedorias e do CNJ, permite uma sociedade mais igualitária e fraterna.



# As novidades da Lei 14.711 e o Tabelação de Notas

Por Ricardo Dip





Passadas pouco mais de duas dezenas de anos, o festejado Código civil brasileiro de 2002 suporta já o concurso de uma vistosa ansiedade reformadora que, tanto se prognostica das manifestações de muitos de seus empolgados revisores, não deixará pedra sobre pedra desse Código que, segundo outrora se dizia, vinha atender à exigência irrefragável dos tempos, derrocando nossa velha –e razoavelmente estável– codificação de Beviláqua.

Mas, se não bastasse o estreito espaço de tempo que se concedeu vivesse (sobressaltado embora) esse Código de 2002, a impaciência reformadora não se deteve diante da proposta de sua alteração e não poupou, de logo, a legislação dele extravagante, assim se vê da Lei 14.711, de outubro de 2023.

Posta à margem, inicialmente, a consideração das vantagens pontuais que possam avistar-se com algumas alterações legislativas, calha observar que, sendo a lei humana um ditado racional, sua mudança deve corresponder a um de dois possíveis fundamentos. O primeiro: quando melhores razões superem as que indicaram a adoção da lei que se vai alterar. O segundo: a modificação das condições da comunidade a que aplicável a lei. Num e noutro caso, entretanto, a mudança das leis sempre se limita pela conveniência de atender ao bem comum.



Ricardo Henry Marques Dip é bacharel em Direito pela Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e em Jornalismo pela Faculdade de Jornalismo Cásper Líbero, de São Paulo. Atualmente é presidente vitalício da Academia Paranaense de Direito Notarial e Registral. Eleito Presidente da União Internacional de Juristas Católicos para o quadriênio 2023-2026.

Essa – a contribuição ao bem comum – é a chave para avaliar a legitimidade ética das alterações legislativas, porque, como fez ver S.TOMÁS DE AQUINO<sup>1</sup>, *“a mera mudança de uma lei é já em si mesma um prejuízo para o bem comum, porque o costume ajuda muito a observância das leis, ao ponto de que se consideram graves todas as coisas estabelecidas contra os costumes, a despeito de que sejam leis”. Por isso, prossegue o autor: “quando se modifica uma lei, diminui-se seu poder coativo na medida em que impede o costume”. De que segue a prudente recomendação de que apenas se alterem as leis em caso de muito grande e notório proveito (maxima et evidentissima utilitas) ou em caso de extrema necessidade (maxima necessitas).*

Nada mais oposto, no entanto, do que a muito dinâmica hiperinflação legislativa que se espalha no mundo contemporâneo, fruto, em dada medida, do voluntarismo que destronou a ideia de ser a lei um ditado da razão.

Posto isso, vencida a tentação de repetir aqui uma dúzia e meia de lições de OLIVEIRA VIANA, examinemos alguns dos dispositivos da nova Lei 14.711, na parte em que referíveis aos tabeliões de notas.

Ao instituir a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca (art. 9º da referida Lei 14.711: «Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo»), o novo ato normativo previu, no § 9º desse referido art. 9º:

*«Na hipótese de o lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior ao referencial mínimo estabelecido no § 6º deste artigo para arrematação, o credor terá a faculdade de: I - apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, a qualquer tempo, pelo valor correspondente ao referencial mínimo devidamente atualizado, mediante requerimento ao oficial do registro de imóveis competente, que registrará os autos dos leilões negativos com a anotação da transmissão dominial em ato registral único, dispensadas, nessa hipótese, a ata notarial de especialização de que trata este artigo e a obrigação a que se refere o § 8º deste artigo (...)»* (o destaque não é do original).

**“Louvável é a previsão legislativa de que se expeça título notarial para o registro imobiliário aquisitivo – regressando à salutar concepção de que o registro de imóveis não produz seus próprios títulos (contra isso, veja-se o que dispõe o art. 216-A da Lei 6.015, de 1973, ao versar o processo extrajudicial de usucapião).”**

**“Com as atas notariais de presença relata o notário, com a qualidade de seu ofício, um fato sensível captado por meio de seus sentidos externos (mais limitadamente: visão e audição, esta última contanto que em companhia da visão da realidade considerada).”**

Louvável é a previsão legislativa de que se expeça título notarial para o registro imobiliário aquisitivo – regressando à salutar concepção de que o registro de imóveis não produz seus próprios títulos (contra isso, veja-se o que dispõe o art. 216-A da Lei 6.015, de 1973, ao versar o processo extrajudicial de usucapião).

Todavia, de que se trata com essa *“ata notarial de especialização”*? Pareceria ser ela da mesma sorte da ata notarial referida no inciso III do art. 216-B da Lei 6.015 (*“ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade”*). A ser correta essa classificação, o nome que a nova lei conferiu a essa ata – *“ata notarial de especialização”* – aparenta provir de que seu fim seja a consideração do princípio da especialidade imobiliário-registral.

Por esse aspecto, a designação não está de todo mal, embora esbarre num dado localismo, ao refugir da divisão habitual das atas notariais segundo a doutrina clássica da matéria. Não se vê benefício algum com essa novidade terminológica, quando a ata notarial objeto parece acomodar-se à classe genérica das *“atas notariais de presença”*, que são aquelas, disse LEONARDO BRANDELLI<sup>2</sup>, em que *“o notário narra um fato por ele presenciado, sem influir no desenvolvimento do fato”*. Pedro AVILA ALVAREZ<sup>3</sup> ensinou, a propósito, que a ata de presença é uma espécie de instrumento de reserva, um tipo geral a que se podem recolher os fatos que não sejam objeto de atas notariais de tipo especial, assim, *v.g.*, as atas de notoriedade, de protocolização e de notificação.

Com as atas notariais de presença relata o notário, com a qualidade de seu ofício, um fato sensível captado por meio de seus sentidos externos (mais limitadamente: visão e audição, esta última contanto que em companhia da visão da realidade considerada). Saliente-se que o objeto da captação notarial sempre há de ser um fato sensível (fato físico), e, diante da evidente diversidade quase infinita de manifestação dos fatos sensíveis, pode facilmente compreender-se o motivo de o conceito de ata notarial de presença não ser muito preciso. São exemplos de ata de presença: (i) a que se destina a testemunhar o estado físico

das coisas ou sua qualidade; (ii) a que prova o adimplemento de um negócio jurídico (assim, a inutilização de títulos ao portador); (iii) a de conclusão de uma dada obra; (iv) a de um sorteio; (v) a da inexecução de um contrato ou a existência de danos materiais (o corte de uma árvore, a queda de um muro, o desmoronamento de uma casa); (vi) as dirigidas a afirmar a existência de uma pessoa (as *atas de fé de vida*); (vii) as destinadas ao testemunho de entregas de dinheiro, de documentos, etc.; (viii) as dirigidas a comprovar uma declaração, um requerimento, etc.<sup>4</sup>.

A mesma sorte de crítica merecerá o nome “ata notarial de arrematação”, que se enuncia no § 11 do art. 9º da Lei 14.711: «*Concluído o procedimento e havendo lance vencedor, os autos do leilão e o processo de execução extrajudicial da hipoteca serão distribuídos a tabelião de notas com circunscrição delegada que abranja o local do imóvel para lavratura de ata notarial de arrematação, que conterá os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos do leilão e constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel*».

Nenhum, com efeito, o maior benefício a extrair dessa designação, que, com isso, leva à ideia de afastar-se da divisão rotineiramente admitida pela doutrina clássica, além de, como ficou visto, moldar-se, à primeira vista, ao conceito de “ata notarial de presença”. Diversamente, em seu art. 12, ao incluir o art. 7º-A na Lei 8.935, de 1994, a Lei 14.711 preferiu não denominar a ata notarial de que ali se trata: “*O tabelião de notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis e certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado, o que, quando aplicável, constituirá título para fins do art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), respeitada a competência própria dos tabeliões de protesto*”. E aí também aparenta cuidar-se de uma ata de presença.

Matéria que produzirá alguma controvérsia é a que se acha no § 1º do art. 7º-A da Lei 8.935, incluído com a Lei 14.711: “*O preço do negócio ou os valores conexos poderão ser recebidos ou consignados por meio do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, não podendo o depósito feito em conta vinculada ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado, ser constrito por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio*” (o destaque não é do original).

Trata-se aí do depósito de pecúnia em mãos do tabelião de notas, que, como é exatamente próprio do contrato de depósito, tem o dever de conservar o valor depositado e o de restituí-lo. Há, pois, a previsão de um pacto de depósito entre o cliente notarial (depositante) e o tabelião (depositário). Antes dessa previsão da Lei 14.711, LEONARDO BRANDELLI, com razões ponderáveis, sustentou incabível o depósito notarial, porque importa numa atuação atípica do tabelião das notas, uma vez que ele é, por seu ofício, receptor de vontades e não de coisas.

Por derradeiro, para prestígio da consagrada ideia do “tabelião de aldeia”, a Lei 14.711 inclui disposições na Lei 8.935

para admitir que o notário atue na condição de mediador, conciliador ou árbitro. Mas essa novidade não é mais do que o reconhecimento de que, pela natureza mesma de suas atividades, o tabelião de notas é, ontologicamente, mediador, conciliador e árbitro.

Enfim, não se pode recusar que a Lei 14.711 exprimiu a importância da atividade notarial para a maior economia de tempo, esforços e gastos nos processos de algum modo referentes às garantias de dívidas. Algumas inovações terão sustada a avaliação de seus benefícios até que a experiência real da prática jurídica os possa confirmar. Todavia, a despeito de uma ou outra questão disputável, a nova normativa parece bem quanto às previsões de atuação dos notários. Vejamos o que a prática nos dirá.

<sup>1</sup> S.TOMÁS DE AQUINO (S.th., I-II, 97, 2)

<sup>2</sup> LEONARDO BRANDELLI (Ata notarial, ed. Safe-Irib, Porto Alegre, Irib, 2004, p. 49)

<sup>3</sup> PEDRO AVILA ALVAREZ (in Estudios de derecho notarial, ed. Montecorvo, 5.ed., Madri, 1982, p. 251)

<sup>4</sup> (Cf. GARCÍA BERNARDO, apud Enrique GIMÉNEZ-ARNAU, Derecho notarial, Eunsa, Pamplona 1976, p.743 e 744).

“Por derradeiro, para prestígio da consagrada ideia do «tabelião de aldeia», a Lei 14.711 inclui disposições na Lei 8.935 para admitir que o notário atue na condição de mediador, conciliador ou árbitro. Mas essa novidade não é mais do que o reconhecimento de que, pela natureza mesma de suas atividades, o tabelião de notas é, ontologicamente, mediador, conciliador e árbitro.”



# Provimento 172/2024 e o Direito Notarial do Consumidor

Por Alexandre Gonçalves Kassama





Em recente provimento que recebeu o nº. 172, datado de 5 de junho de 2024, o e. Conselho Nacional de Justiça, por meio de sua Corregedoria Geral, houve por bem pacificar o entendimento, em todo território nacional, a respeito do uso do “instrumento particular com força de escritura pública”, explicitando que *“a permissão de que trata o art. 38 da 9.514/1997 para formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI”*.

Para além dos argumentos relativos à dogmática civil e interpretação sistemática do modelo brasileiro de transmissão imobiliária – os quais foram adequadamente tratados nas manifestações das entidades de classe e pareceres dos eminentes juristas que instruíram o procedimento administrativo<sup>1</sup> - a decisão retoma questão muitas vezes olvidada pela doutrina e jurisprudência relativa ao fato de que a escritura não é, pelo menos desde o século XIII, um mero meio de prova, entre tantos outros. Ao revés, a função probatória da escritura é subsidiária, ocorre quase como que por consequência da importância do ato que reveste, mas, sua verdadeira função é a proteção da manifestação de vontade e o adequado desenvolvimento das transações. Nesse sentido, a invocação da forma pública se faz em verdade, por antonomásia, como a invocação de um jusperito imparcial a atuar no âmbito das relações negociais.

<sup>1</sup>Nossa posição já foi publicada por ocasião da decisão do Procedimento nº 0000145-56.2018.2.00.000, o qual inspirou a edição do atual ato normativo. V. *Alienação fiduciária e forma pública: densidade dogmática e adequação funcional*. 30.08.2023. Disponível em <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/392714/alienacao-fiduciaria-e-forma-publica>. Acesso em 25.06.2024.



Alexandre Gonçalves Kassama é tabelião em São Paulo (SP). Diretor do Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB/SP) e mestre em Direito pela Universidade de São Paulo (USP).

Posta de outro modo, a decisão ajuda a jogar luzes sobre um tema ainda muito pouco explorado no país, relativo à contratação não adversarial, esta tida como a que se faz tão somente entre partes, normalmente com interesses contrapostos e que, no âmbito imobiliário, gera uma organização como a do mercado negocial americano, na qual cada parte se vê assessorada por seu próprio advogado, com desconfianças recíprocas sobre a forma como atua o advogado da parte contrária, criando um contrato cheio de cláusulas de garantias e exceções, em que toda situação potencialmente lesiva deve ser expressamente elencada, sem que se possa recorrer a qualquer confiança legítima, criando, em última análise, um sistema de desconfiança totalmente calcado em respostas estatais a serem implementadas eventualmente a força e a posteriori<sup>2</sup>.

Ora, imaginar que o contrato celebrado pelas empresas imobiliárias diretamente com os consumidores possa atender o melhor interesse de ambas as partes – e, conseqüentemente, de um mercado que não vise tão somente o lucro dos produtores – é ignorar justamente a hipossuficiência do lado da demanda na sociedade industrial de massas, a qual fundamentou a criação de uma caudalosa jurisprudência histórica construída sobre o tema, sempre tentando salvar o consumidor de abismos contratuais aos quais não fora prévia e adequadamente alertado<sup>3</sup>.

Conforme Cláudia Lima Marques, em atualização ao Tratado de Pontes de Miranda, *“Observa-se nas relações de consumo, mas também nas relações interempresariais, uma volta ao formalismo como meio de comunicação e proteção das partes quanto ao cumprimento de seus deveres de boa-fé, a chamada ‘formalidade informativa’<sup>4</sup>”*.

Na sociedade moderna, caracterizada pela contratação massiva, a escritura é garantia de uma vontade suficientemente informada, sobretudo nos negócios mais importantes das famílias brasileiras, e aqueles que se constituem, normalmente e conseqüentemente, como seus maiores passivos.

De fato, o pensamento econômico da Escola Austríaca no tocante à possibilidade de soberania na escolha do consumidor, a guiar a própria produção<sup>5</sup>, vem, já há algum tempo, sofrendo críticas e temperamentos, aos quais deve estar atento o sistema jurídico para poder dar respostas integradas aos novos modelos de interpretação da produção e do mercado.

**“Na sociedade moderna, caracterizada pela contratação massiva, a escritura é garantia de uma vontade suficientemente informada, sobretudo nos negócios mais importantes das famílias brasileiras”**

**“A intervenção notarial deixa de ser assim tão somente a premissa liberal de formalização adequada da livre manifestação de vontade individual para surgir como verdadeiro mecanismo de intervenção estatal no mercado em prol de relações econômicas mais equilibradas”**

Assim, desde o final da década de 50, questionava Galbraith o chamado “mito da soberania do consumidor”, aduzindo que *“um fator determinante da produção – e talvez ‘o’ fator determinante – é, na verdade, não a escolha do consumidor, mas, em grande medida, a manipulação da resposta do consumidor pelo produtor. Estratégias de venda, design e inovação são todos utilizados para atrair e capturar o consumidor<sup>6</sup>”*. Em outras palavras, *“não se pode defender a produção como satisfação de desejos se a produção cria os desejos<sup>7</sup>”*.

O problema não é trivial quando se tem em mente que a aquisição de imóveis envolve o bem de mais alto valor do grosso das famílias brasileiras, sendo este o seu maior objeto de desejo<sup>8</sup>, o qual, ademais, é incentivado pelas próprias produtoras que passam a investir pesado<sup>9</sup> em campanhas de venda, adotando técnicas modernas, como o “storytelling<sup>10</sup>”.

Assim, já pululam na jurisprudência termos como “compra/venda emocional<sup>11</sup>”, com descrições de técnicas de marketing agressivo no próprio momento da venda, como forma de se fechar negócio antes que o consumidor possa refletir adequadamente. A forma pública, aqui, mais do que meio de prova, é anteparo da vontade, aliviando a pressão dos vendedores e fornecendo ao consumidor ambiente adequado para sua decisão informada.

Em um ambiente como esse, os contratos não podem ser livre e adequadamente ponderados pelo consumidor, sendo, antes, desenvolvidas técnicas de aprisionamento de sua atenção pelo vendedor, o qual, ademais, é o responsável pela própria redação contratual. Ora, esperar que de tal equação emergja uma relação equilibrada é simplesmente ignorar a realidade atual do mercado.

A intervenção notarial neste momento deixa de ser assim tão somente a premissa liberal de formalização adequada da livre manifestação de vontade individual para surgir como verdadeiro mecanismo de intervenção estatal no mercado em prol de relações econômicas mais equilibradas, concretizando o mandado constitucional de defesa do consumidor.

Conforme Elena Highton, Angélica Vitale, Liliana Abreut e Ricardo Blanco Lara, *“Se está asistiendo a una publicación del Derecho Privado. (...) Se há abandonado aquella uniformidade del Derecho Privado general de personas, y se distingue entre proveedores y consumidores. (...) Si bien los principios atinentes a la función notarial son los de legalidad, rogación, obligatoriedad, responsabilidad, imparcialidad*

e independencia, los más vulnerables a los embates de la Economía y sus agentes son: la imparcialidad, que implica no tomar partido, no tener prevención por una u otra parte, no involucrar-se con los intereses en juego, y la independencia, que entraña autonomía, tomar decisiones sin permitir la influencia de factores de presión, así como también ausencia de sujeción jerárquica o política, esto es, ser libre para ejercer la profesión. (...) Podemos fácilmente comprender que el poder económico que se ha concentrado en las entidades financieras nacionales y multinacionales produce un gran desequilibrio entre las partes contratantes, lo que concierne estechamente al notario y a su función. En efecto, como ya quedó expresado, el asesoramiento a brindar por el notario debe ser equitativo, equilibrante, compensatorio de las posibles desigualdades existentes entre las partes. En términos generales, puede decirse que los consumidores aparecen como la parte más débil y, consecuentemente, más necesitada de esa información compensatoria.<sup>42</sup>

Assim, através da exigência de forma – leia-se presença do tabelião – se tem a transformação da regulação do mercado neoliberal, fundada tão somente na ideia de liberdade individual clássica, em uma regulação própria da sociedade de massas, em que o consumidor, já há algum tempo, tem muito pouca liberdade de escolha efetiva.

Conjunta e consequentemente, tem-se a necessária intersecção do Direito Notarial com o Direito do Consumidor, devendo o notário atuar na tutela deste último, sendo, assim, fundamental que as escrituras não se tornem mera repetição

“Tal qual o próprio sistema econômico, o notário sai de mero profissional da economia liberal, a certificar vontades individuais livres, para atuar como efetivo gatekeeper das transações massificadas e desiguais, prezando pelo reequilíbrio jurídico das partes economicamente desiguais”

dos anteriores instrumentos particulares, muitas vezes eivados de cláusulas duvidosas. Não se pode imaginar que se mudou o entendimento para que tudo permanecesse como estava. É imperioso que cada vez mais se atenham os notários à sua função de agente regulador, prezando pela ordem pública e a tutela dos hipossuficientes.

Tal qual o próprio sistema econômico, o notário sai de mero profissional da economia liberal, a certificar vontades individuais livres, para atuar como efetivo gatekeeper das transações massificadas e desiguais, prezando pelo reequilíbrio jurídico das partes economicamente desiguais.

<sup>2</sup>V. WILLIAMS, Christopher. Functional or dysfunctional? The language of business contracts in English: an update. In: COMPAGNUCCI, Marcelo Corrales; HAAPIO, Helena; EDWARD, Mark Fenwick. Research Handbook on Contract Design. Cheltenham: Elgar, 2022. p. 75-91.

<sup>3</sup>No limite, a história do compromisso de compra e venda é a história de como o Judiciário teve de intervir nas compras e vendas imobiliárias para tutelar o consumidor. Conforme o clássico AZEVEDO JR. José Osório. Compromisso de compra e venda. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2013. Em certo sentido, o uso da alienação fiduciária por instrumento particular era, por sua vez, uma fuga de tal tutela.

<sup>4</sup>PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado. Tomo XXXIX. Direito das Obrigações. Compra-e-venda. Troca. Contrato estimatório. Atualizado por Cláudia Lima Marques. São Paulo: RT, 2012. p.145.

<sup>5</sup>V. MISES, Ludwig von. O cálculo econômico sob o Socialismo. Tradução de Leandro Augusto Gomes Roque. São Paulo: Instituto Ludwig von Mises, 2012. No mesmo sentido, pregando contra intervenções que limitem a livre concorrência de modo a impedir um mercado suficientemente qualificado para o consumidor, v. HAYEK, Friedrich August von. O Caminho da Servidão. 6. ed. São Paulo: Instituto Ludwig von Mises, 2010.

<sup>6</sup>V. GALBRAITH, John Kenneth. The essential Galbraith. Nova Iorque: Houghton Mifflin Company, 2001. Edição e-book. Tradução nossa.

<sup>7</sup>Idem, ibidem.

<sup>8</sup>V. <https://www.abrainc.org.br/abrainc-news/2024/01/22/editorial-abrainc-compra-da-casa-propria-e-o-maior-desejo-do-brasileiro-aponta-pesquisa-da-febraban>. Acesso em 26.06.2024.

<sup>9</sup>Chegando em alguns casos a até 5% do Valor Geral de Vendas.

<sup>10</sup><https://mercadoeconsumo.com.br/08/05/2023/economia/cyrela-lanca-em-sao-paulo-seu-predio-mais-alto-e-investe-em-contacao-de-historia/?cn-reloaded=1>. Aceso em 26.06.2024.

<sup>11</sup>Contrato de compartilhamento ou ‘Time Sharing’. Situação de venda emocional. Contrato que atribui exclusivamente ao fornecedor o direito de determinar a disponibilidade de vagas e o período de ocupação para os contratantes. Abusividade reconhecida. Correta rescisão do contrato com a devolução dos valores pagos. Recurso desprovido. TJSP, Ap. Cível 1000931-37.2023.8.26.0565. Rel. Des. Pedro Baccarat. J. 13.06.2024. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE MULTIPROPRIEDADE. VENDA EMOCIONAL. REVELIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA DECLARAR RESCINDIDO O CONTRATO E CONDENAR A RÉ A RESTITUIR O VALOR COMPROVADAMENTE PAGO DE R\$ 5.005,87. RECURSOS DOS DEMANDANTES E DA 1ª RÉ. TJRJ. Ap. 0005022-92.2021.8.19.0068. Rel. Des. Marianna Fux. J.15.05.2024.

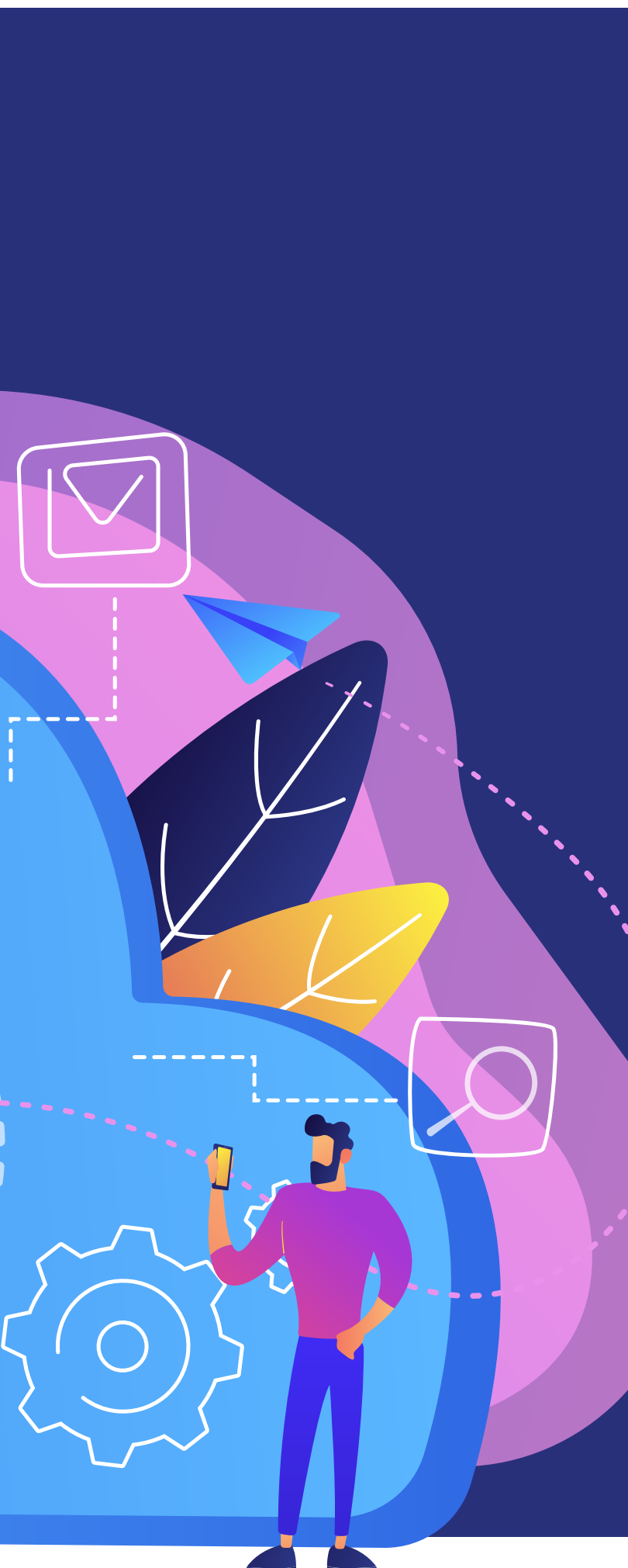
<sup>12</sup>HIGHTON, Elena; VITALE, Angélica; ABREUT, Liliana; BLANCO LARA, Ricardo. La función notarial en la comunidad globalizada. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni, 2005



# Código de Normas do Rio de Janeiro: vanguarda em voga é exemplo de avanço para a prática de atos extrajudiciais em outros estados do país

Provimento nº 87/2022 tem ênfase na digitalização,  
modernidade e na redução de prazos





A implementação do Novo Código de Normas (NCN) no estado do Rio de Janeiro está redefinindo os serviços extrajudiciais, trazendo um sopro de modernidade e eficiência ao setor. Com a entrada em vigor do Provimento nº 87/2022, a promessa é de um sistema mais ágil e desburocratizado, sem abrir mão da segurança jurídica.

O NCN introduz uma série de inovações que afetam diretamente tanto os cidadãos quanto às serventias extrajudiciais. Entre as principais mudanças estão a simplificação dos procedimentos, a digitalização de processos e a redução de prazos para a realização de atos, o que facilita a vida de quem precisa dos serviços extrajudiciais.

Essa modernização reflete uma tendência crescente de desjudicialização, onde questões que antes precisavam ser resolvidas na justiça passam a ser tratadas de forma mais simples e rápida fora do ambiente judicial. O objetivo é aliviar o sistema judiciário e tornar os serviços mais acessíveis e eficientes para a população.

O Provimento nº 87/2022 é peça chave nesse processo, estabelecendo novas diretrizes que prometem transformar a forma como os serviços extrajudiciais são prestados no Rio de Janeiro. A expectativa é que essa reformulação traga benefícios tanto para os usuários dos serviços quanto para os profissionais que atuam na área, promovendo um ambiente mais dinâmico e adaptado às necessidades contemporâneas.

Com essas mudanças, o Rio de Janeiro se coloca na vanguarda da modernização dos serviços extrajudiciais no Brasil, servindo de modelo para outros estados e contribuindo para um sistema legal mais eficiente e acessível para todos.

Segundo o juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Marcello Rubioli, o Novo Código de Normas representa inovações em relação a diversas áreas do segmento notarial fluminense.

"Foi implantado para agilizar e desburocratizar, sem tirar a segurança dos atos. O impacto é muito positivo, tendo em vista a agilidade e desburocratização implementadas", argumenta o magistrado.

Para a tabelã do 21º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e ex-juíza de Direito, Vanele Falcão, o Novo Código de Normas do Rio de Janeiro, de forma pioneira, além de compilar inúmeros atos administrativos esparsos, sistematizando-os em um documento para facilitar a consulta dos operadores do Direito, alçou o Estado do Rio de Janeiro à vanguarda nacional no âmbito do Direito Notarial e Registral.

"O NCN emprestou maior discricionariedade ao exercício da atividade notarial e registral, flexibilizando, ao prudente critério do delegatário, a dispensa de algumas certidões, assim como do reexame pelo registrador da análise de documentos e fatos sujeitos à qualificação e certificação notarial, prestigiando a fé pública dos agentes envolvidos no ato, aumentando a eficiência e reduzindo burocracias desnecessárias, ao mesmo tempo em que alinhou os procedimentos extrajudiciais às demandas contemporâneas e as necessidades dos usuários, sem descuidar da segurança jurídica", comenta a tabelã.

**O Rio de Janeiro se coloca na vanguarda da modernização dos serviços extrajudiciais no Brasil, servindo de modelo para outros estados e contribuindo para um sistema legal mais eficiente e acessível para todos**



Rodrigo Reis Cyrino, tabelião de Notas e especialista em Direito Notarial, destaca que as inovações do NCN reforçam a segurança jurídica e desburocratizam procedimentos



Segundo o juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Marcello Rubioli, o Novo Código de Normas representa inovações em relação a diversas áreas do segmento notarial fluminense



Para a tabeliã do 21º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e ex-juíza de Direito, Vanele Falcão, o Novo Código de Normas alçou o Estado à vanguarda nacional no âmbito do Direito Notarial e Registral

"O impacto positivo dessas mudanças será sentido não só pela população que utiliza os serviços, mas também pela classe notarial, que se adapta a um novo cenário de maior dinamismo e modernização"

Rodrigo Reis Cyrino,  
tabelião de Notas e especialista em direito notarial

Ainda de acordo com ela, "o Novo Código de Normas teve um impacto bastante positivo na agilidade, na desburocratização dos serviços notariais e de registro no Rio de Janeiro e no próprio desafio do Poder Judiciário, com o estabelecimento de normas claras e objetivas a serem seguidas por todos os envolvidos na via extrajudicial."

Vanele ainda explica que "a mudança do NCN nos Tabelionatos de Notas foi bastante festejada pelos notários, advogados e pelos próprios usuários no Estado do Rio de Janeiro, sobretudo por conta da ampliação das possibilidades de resolução de questões pela via extrajudicial".

## TRANSFORMAÇÃO

O Novo Código de Normas Extrajudiciais do Rio de Janeiro foi instituído com o objetivo de simplificar e acelerar processos que anteriormente eram marcados por burocracia e demora. O NCN reflete uma abordagem mais moderna e eficaz, alinhada às necessidades contemporâneas de um mundo cada vez mais digital e ágil. As alterações introduzidas pelo código visam não apenas a desburocratização dos serviços, mas também a garantia de maior transparência e segurança jurídica, beneficiando tanto os cidadãos quanto os profissionais que atuam na área.

## FLEXIBILIDADE PARA ASSINATURAS CONTRATUAIS

Uma das inovações mais significativas do NCN é o Art. 353, que permite que as assinaturas dos contratantes em documentos sejam realizadas em um prazo de até 30 dias. Essa flexibilidade é essencial para acomodar as necessidades dos envolvidos, proporcionando um período adequado para análise e consulta jurídica. A medida facilita a conclusão de negócios e transações, especialmente em um contexto onde a digitalização e a globalização exigem maior adaptabilidade e eficiência.

## DISPENSA DE CERTIDÕES PESSOAIS

O Art. 356 introduz a possibilidade de dispensar certidões pessoais em determinados procedimentos. Essa inovação representa um avanço significativo na simplificação dos processos burocráticos, reduzindo o número de documentos exigidos e tornando os serviços mais acessíveis e menos onerosos para os cidadãos. Ao diminuir a necessidade de certidões, o NCN alivia a carga burocrática tanto para os usuários quanto para os cartórios, permitindo uma prestação de serviços mais ágil e eficiente.

"Foi implantado para agilizar e desburocratizar, sem tirar a segurança dos atos. O impacto é muito positivo, tendo em vista a agilidade e desburocratização implementadas."

Marcello Rubioli,  
juiz auxiliar da Corregedoria Geral  
da Justiça do Estado do Rio de Janeiro



## ESPECIFICIDADE NAS NATUREZAS JURÍDICAS

O Art. 357, §5º, do NCN exige a consignação da natureza propter rem nos registros. Essa medida é crucial para assegurar que todas as obrigações vinculadas aos imóveis sejam claramente identificadas e compreendidas. A natureza propter rem refere-se a obrigações que acompanham o bem, independentemente de quem seja o proprietário. Ao consignar essa natureza nos registros, o NCN garante maior clareza jurídica, prevenindo disputas e garantindo que todas as partes envolvidas estejam cientes de suas obrigações.

## DIRETIVAS ANTECIPADAS DE VONTADE E AUTO CURATELA

Os Artigos 395 e 396 tratam da lavratura de escrituras públicas para diretivas antecipadas de vontade e auto curatela. As diretivas antecipadas de vontade permitem que uma pessoa determine antecipadamente os cuidados médicos que deseja receber em caso de incapacidade. A auto curatela, por sua vez, permite que uma pessoa nomeie quem deverá cuidar de seus interesses se ficar incapacitada. Essas medidas oferecem maior controle sobre decisões futuras, garantindo que as vontades dos indivíduos sejam respeitadas juridicamente.

## ATA NOTARIAL E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O Art. 399 expande o uso de atas notariais, incluindo para adjudicação compulsória extrajudicial, enquanto o Art. 411 regula a lavratura de escritura pública da usucapião extrajudicial. A ata notarial é um instrumento que documenta fatos presenciados pelo notário, conferindo-lhes autenticidade e valor probatório. A usucapião extrajudicial permite que a posse prolongada de um imóvel seja reconhecida como propriedade sem a necessidade de um processo judicial demorado. Essas medidas tornam os processos mais rápidos e acessíveis, beneficiando os cidadãos ao garantir seus direitos de forma eficiente.

## VENDA ANTECIPADA DE BENS E DIVÓRCIO EXTRAJUDICIAL

O Art. 453 autoriza a venda antecipada de bens do espólio, permitindo que herdeiros e partes interessadas disponham dos bens de forma mais ágil. Esta medida facilita a resolução de questões patrimoniais, proporcionando liquidez e rapidez no acesso aos bens. O Art. 476, §1º, facilita a lavratura de escrituras públicas de divórcio, conversão de separação em divórcio e extinção de união estável, mesmo na presença de nascituro ou filho incapaz. Estas inovações permitem que questões familiares sejam resolvidas de forma extrajudicial, reduzindo tempo e custos, além de proporcionar soluções menos conflituosas.

## AVANÇOS NA DIGITALIZAÇÃO

O Art. 537 estabelece a Autorização Eletrônica de Viagem (AEV), modernizando o processo de autorização de viagens para menores. O Art. 542 permite o reconhecimento remoto de firma por autenticidade, utilizando videoconferência e assinatura digital. O Art. 544 trata do reconhecimento de assinatura eletrônica (RAE) em documentos particulares através do módulo e-Not Assina da plataforma e-Notariado. Esses avanços tecnológicos modernizam os serviços notariais, proporcionando maior comodidade e segurança aos usuários, que podem realizar procedimentos de forma remota.

"O Novo Código de Normas teve um impacto bastante positivo na agilidade, na desburocratização dos serviços notariais e de registro no Rio de Janeiro e no próprio desafogo do Poder Judiciário"

Vanele Falcão,  
tabeliã do 21º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e ex-juíza de Direito

## SEGURANÇA JURÍDICA E IMPACTO ECONÔMICO

Rodrigo Reis Cyrino, especialista em Direito Notarial, destaca que essas inovações reforçam a segurança jurídica e desburocratizam procedimentos, beneficiando a economia ao reduzir o tempo necessário para a resolução de demandas.

"Tais medidas trazem uma desburocratização de procedimentos sem qualquer prejuízo à segurança jurídica no país e ainda trazem o grande benefício ao mercado e à economia com a simplificação de procedimentos e com a significativa redução de tempo dispendido para a solução das demandas, o que também traz uma maior previsibilidade e satisfação aos usuários que comprovam a eficiência dessas providências", afirma Cyrino.

A celeridade nos processos de usucapião e adjudicação compulsória assegura o direito fundamental à moradia e propriedade com maior eficiência, impactando positivamente a vida dos cidadãos e a dinâmica econômica do estado.

## DESAFIOS E OPORTUNIDADES

A implementação do NCN, regido pela Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, desafia os profissionais do setor a atualizarem suas equipes e consolidarem essas transformações na prática. "O impacto positivo dessas mudanças será sentido não só pela população que utiliza os serviços, mas também pela classe notarial, que se adapta a um novo cenário de maior dinamismo e modernização", completa Cyrino.

As novas normas exigem uma atualização constante e um comprometimento com a excelência no atendimento, visando sempre a eficiência e a satisfação dos usuários dos serviços extrajudiciais. Em suma, o Novo Código de Normas do Rio de Janeiro representa um passo significativo rumo à modernização e desburocratização dos serviços extrajudiciais, trazendo benefícios concretos para a população e para a economia do estado. Com essas mudanças, espera-se que os processos sejam mais ágeis, seguros e acessíveis, atendendo às demandas de um mundo em constante transformação.

Comece o ano  
com **+ economia**  
**e energia limpa**  
para seu cartório!

- ⚡ Até 20% de economia na conta
- ⚡ Investimento inicial 0
- ⚡ Energia limpa e renovável
- ⚡ Empresa solidificada no mercado

Uma parceria

