**DESJUDICIALIZAÇÃO: DUAS DÉCADAS DE PROGRESSO**

João Pedro Lamana Paiva [[1]](#footnote-1)

O Direito evolui conforme as demandas que a sociedade exige. Infelizmente, o Direito decorrente do Processo tornou-se moroso e caro. Num movimento mundial está ocorrendo a criação de mecanismos alternativos de resolução de conflitos (MARC), por sugestão do Banco Mundial (**Documento Técnico nº 319 [[2]](#footnote-2)**), a fim de disponibilizar aos usuários o Direito por outros meios que não só o processo judicial, auxiliando o Poder Judiciário. Inaugurou-se, assim, o que se conhece por Desjudicialização.

No Brasil, os primeiro reflexos ocorreram com a reestruturação do Processo, oriunda da reforma do Judiciário através da Emenda Constitucional nº 45/04. Em face disso publicou-se a Lei nº 9.099/95 (Juizados Especiais), foi criado o mecanismo de antecipação de tutela (art. 273 do CPC revogado), bem como foram introduzidas modificações nos recursos etc.

No âmbito extrajudicial, com igual reflexo para os administrados, passou-se a contemplar novas atribuições aos Serviços Notariais e Registrais (foco desta breve exposição), bem como foram publicadas as Lei da Arbitragem (Lei nº 9.307/96), da Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência (Lei nº 11.101/05) e da Mediação e Conciliação (Lei nº 13.140/15).

Especificamente no que tange aos Serviços Notariais e Registrais, a crise da hipoteca originária da Súmula 308 do STJ fez surgir a alienação fiduciária de imóveis. A ideia embrionária de desafogar o Judiciário da sobrecarga de processos, compartilhando com Notários e Registradores os procedimentos que poderiam, com segurança, ser por eles praticados, começou a tomar forma com a **Lei nº 9.514/97**, iniciando o processo de Desjudicialização há 20 anos. Através desta lei passou-se a permitir a prática de atos diretamente pelos cartórios, sem a intervenção judicial, visando a constituição em mora de dívida não honrada, como a realização de intimações, que ao fim e ao cabo conduzam à consolidação da propriedade em nome do credor. Com efeito, o mutuário é intimado para pagar a dívida em 15 dias e, em não o fazendo, emite-se a certidão de sua constituição em mora com a qual, comprovado o pagamento do imposto de transmissão, efetua-se a averbação da consolidação da propriedade plena em nome do credor. Ou seja, se após dada a oportunidade para a purgação da mora o devedor não adimplir sua obrigação ele perde a pretensão real de aquisição do imóvel e o credor fiduciário se tornará o legítimo proprietário do imóvel antes transferido em caráter fiduciário, necessitando, após, realizar o leilão. Tudo isso, frisa-se, sem a necessidade de ação judicial.

Neste aspecto ainda não há um estudo apontando os benefícios alcançados em ternos de economia para o Poder Judiciário.

Depois, adveio e a Lei nº 10.931/04, a qual alterou o procedimento de retificação de registro imobiliário (arts. 212 ao 214 da Lei nº 6.015/73) e, com isso, passou-se a remeter para o Poder Judiciário apenas os casos em que não fosse possível resolver amigavelmente o conflito de divisa. Da alteração legislativa até hoje (2017) milhares de retificações foram procedidas via Registros de Imóveis (antes só através de processo judicial) sem que se tenha notícia da anulação de qualquer destes expedientes.

Na primeira década de desjudicialização, de 1997, através da alienação fiduciária da Lei nº 9.514, até 2007, com a Lei nº 11.441, foi possível aferir vantagens imensuráveis para os administrados e para o Poder Judiciário. E a partir de 2007 o sucesso foi ainda maior. Hodje comemora-se a primeira década de vigência da Lei nº 11.441/07 e da Resolução nº 35 do CNJ, que permitiram a realização de partilhas em inventários, separações e divórcios por escritura pública quando presente o consenso, observados os requisitos legais.

A citada Resolução permitiu aos Notários e Registradores a tranquila, inequívoca e harmônica aplicação dos institutos no exercício de suas funções delegadas, em consonância com a Constituição Federal e observados os postulados do arcabouço normativo notarial e registral.

O Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal estima que hoje, passada a primeira década de vigência da Lei nº 11.441/07, já se tenha lavrado mais de **hum milhão e meio de escrituras**, evitando, com isso, igual número de processos judiciais. Deste montante calcula-se que tenham sido realizados mais de 420 mil divórcios, 43 mil separações, 850 mil inventários e 14 mil partilhas, com a economia de cerca de **3 bilhões e meio de reais aos cofres públicos**. Meus cumprimentos aos Notários e aos Registradores por demonstrarem estar aptos e capazes de receber do legislador autorização para concretizarem o Direito na seara extrajudicial, quando não obrigatória a presença do Estado-Juiz.

Na linha da Desjudicialização ainda foi possível contar com a Lei nº 11.977/09, a qual previu a Regularização Fundiária, que oportunizou o ingresso no mundo jurídico formal de milhares de imóveis que antes estavam na clandestinidade (propriedade informal), atendendo com plenitude o direito de moradia e fomentando o progresso e o desenvolvimento social e econômico dos beneficiados. Hoje contamos com a Lei nº 13.465/17, a qual tem maior aplicabilidade do que a lei anterior em face dos institutos que previu, como por exemplo a Legitimação Fundiária, o Direito Real de Laje, o Condomínio de Lotes etc. Com efeito, alcança-se a regularização imobiliária da propriedade particular no âmbito administrativo.

Também a população brasileira alcançou sensível benefício com a publicação das Leis nº 12.100/09 e 13.484/17, as quais flexibilizaram sobremaneira as retificações no Registro Civil, hoje denominado Ofício da Cidadania.

Desde a entrada em vigor do atual Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15), que introduziu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73, é possível a promoção da usucapião extrajudicial, a qual culmina no reconhecimento da propriedade também sem a participação obrigatória do Estado-Juiz.

Enfim, todas estas alterações vêm à luz e à lembrança no momento em que se festejam a primeira década de vigência da Lei nº 11.441/07 e a segunda da Lei nº 9.514/97.

Estamos evoluindo e o caminho da Desjudicialização mostrou-se célere, apto e confiável para o atendimento dos interesses da sociedade em geral.

Porto Alegre – RS, 10 de outubro de 2017.

1. Oficial Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, Membro Efetivo da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário – ABDRI, Presidente da Fundação ENORE-RS, Vice-Presidente do Colégio Registral do RS e Ex-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://www.anamatra.org.br/attachments/article/24400/00003439.pdf>

<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=1e00996d70a49ff8>

<http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2885%3E>

<https://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1506515/o-perigoso-documento-319-do-banco-mundial> [↑](#footnote-ref-2)