

XIV Encontro Notarial e Registral do Rio Grande do Sul



Porto Alegre, 18 de maio de 2023.

Tema: Adjudicação compulsória extrajudicial é tema do XIV Encontro Notarial e Registral do RS

O tema "Adjudicação Compulsória Extrajudicial – Inovações com a Lei 14.382/2022" foi destaque no XIV Encontro Notarial e Registral do RS nesta quinta-feira (18.05), com moderação do presidente do Sindinotars, José Carlos Guizolfi Espig, e participação do registrador João Pedro Lamana Paiva, da tabeliã Rita Bervig Rocha, e do presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário e Julgador Titular do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/RS, Ricardo Vogt de Oliveira.

O moderador e presidente do Sindinotars, José Carlos Guizolfi

Espig, iniciou sua fala enfatizando que a adjudicação compulsória “é mais um instrumento de desjudicialização”. Salientou que “a um bom tempo nós estamos adquirindo o direito a novos instrumentos nos serviços extrajudiciais, em contribuição com a desjudicialização no nosso país, desafogando o Judiciário”, citando a usucapião extrajudicial, e agora a adjudicação compulsória.

O painalista e presidente da Anoreg/RS, João Pedro Lamana Paiva, em sua apresentação lembrou de tratar-se de um tema muito importante, para o projeto de extrajudicialização. Lembrou que o serviço extrajudicial aprecia o fato de que nas suas novas atribuições sempre são envolvidos os advogados.

Lamana Paiva apresentou um histórico sobre o surgimento desta nova atribuição para o extrajudicial, enfatizando que “a finalidade primeira é alcançar a definição de um direito (propriedade) que antes era possível apenas por via judicial, quando não era possível atingir uma outorga necessária para a formalização do negócio jurídico definido pela vida administrativa”.

O primeiro momento em que o assunto foi levantado foi em 2021, durante a I Jornada de Prevenção e Solução Extrajudiciais de Litígios do Centro de Estudos Judiciários do Conselho de Justiça Federal. Foi quando se iniciaram as discussões a respeito desta questão. Na época, foi proposto um enunciado que tornasse uma possibilidade de dispensar a via judicial para resolver a questão.

Lembrou que há milhares de ações em andamento, registradas ou não, em que não se consegue mais alcançar a vontade do promitente vendedor para a materialização de uma escritura pública e compra e venda, o contrato definitivo.

Lamana Paiva apresentou um roteiro do processo de tramitação de um ato de adjudicação extrajudicial, e salientou que obrigatoriamente em todos os procedimentos as partes serão representadas por advogado ou defensor público.

Na sequência, a vice-presidente do CNB/RS, Rita Bervig, lembrou que o instrumento ata notarial na adjudicação compulsória chega como uma nova atribuição para os notários, mostrando a força a importância da nossa atividade. Chamou a atenção para os requisitos para que o ato seja possível e para a importância de o tabelião atestar a autenticidade da documentação apresentada, atestar a existência de negócio jurídico e atestar a quitação (dependente de provas exclusivamente documentais).

Rita Bervig também falou sobre a questão dos emolumentos desde procedimento, enfatizando a necessidade de que haja uma equidade financeira entre a escritura pública e a adjudicação, para não desincentivar as práticas pelas vias adequadas. “É preciso fazer uma equiparação entre os dois procedimentos”, entende Rita.

“Não podemos criar uma “desconstrução da normalidade” que é a concretização do negócio através de escritura pública. Não podemos fazer parecer que se trata de uma via paralela, e acabar incentivando a via de uma simples ata notarial”, alertou a tabeliã, porque os tabeliães estão zelando pela segurança jurídica nestes atos e por isto a importância da equidade com a escritura pública. A vice-presidente do CNB-RS finalizou sua fala afirmando que “queremos continuar desburocratizando, e atuar como uma porta à desjudicialização e liberação do Poder Judiciário, sem, no entanto, criar uma porta para a simplificação de atos que exigem muita responsabilidade dos tabeliães”.

Convidado para falar em nome dos advogados, o presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário e Julgador Titular do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/RS, Ricardo Vogt, enfatizou a parceria do extrajudicial com os advogados, e a importância desta relação como um ponto de apoio. Salientou que registradores e tabeliães são os melhores amigos dos advogados que atuam no Direito Imobiliário, relatando que os tabeliães e registradores sempre nos chamam para buscar uma melhor solução, ao invés de uma negativa judicial. “Sem falar da celeridade – um processo que duraria em torno de quatro anos, no extrajudicial ocorre de uma forma muito mais rápida”. Lembrou da sobrecarga que afeta o sistema judiciário brasileiro hoje, “e instrumentos que permitem a desjudicialização beneficiam toda a comunidade de forma muito importante”.

Fonte: Assessoria de Comunicação no XIV Encontro Notarial e Registral do Rio Grande do Sul.