

O direito imobiliário como instrumento de acesso à justiça

Real estate law as an instrument of access to justice

DOI:10.34117/bjdv7n2-309

Recebimento dos originais: 10/01/2021

Aceitação para publicação: 10/02/2021

Rafaelly Andressa Mailho Farias

Mestranda em Direito Processual e Cidadania com enfoque no Processo Civil e Relações Negociais pela Universidade Paranaense (UNIPAR), Especialista em Direito Público pela Universidade Anhanguera (UNIDERP) e em Direito Notarial e Registral pela Faculdade CERS. Pós- graduanda em Docência do Ensino Superior pela Universidade Paranaense (UNIPAR) e Graduada em Direito pela Universidade Estadual de Maringá – UEM

Endereço: rua Francisco Felipe Tosta nº 2149, CEP 87504-744

E-mail: rafa_ias@hotmail.com.

Valter Sarro de Lima

Especialista em Direito Imobiliário e em Direito Notarial e Registral pela Faculdade CERS. Graduado em Direito pela Universidade Estadual de Maringá - UEM.

Endereço: rua Francisco Felipe Tosta nº 2149, CEP 87504-744

E-mail: valter_sarro@hotmail.com.

RESUMO

O presente trabalho se debruça sobre o panorama que levou à inauguração no direito brasileiro de uma nítida tendência à desjudicialização como forma de acesso ao Direito, conferindo-se maior protagonismo às partes e à autonomia da vontade e contribuindo para a diminuição do número de processos que acorrem ao Poder Judiciário. Para tanto, aborda-se a evolução do conceito de acesso à Justiça, perpassando pela desjudicialização e, por fim, fincando as premissas do direito imobiliário enquanto ramo da ciência jurídica que pode contribuir para essa tendência.

Palavras-chave: Direito. Imobiliário. Acesso. Justiça.

ABSTRACT

The present work focuses on the panorama that led to the inauguration, in Brazilian law, of a clear tendency towards dejudicialization as a form of access to the law, giving more protagonism to the people and to the autonomy of the will, contributing to the decrease in the number of cases that come to the Judiciary. To this end, the evolution of the notion of access to justice and the concept of dejudicialization will be addressed; Finally, they will be established premises of real estate law as a branch of legal science that can contribute do desjudicialization.

Keywords: Law. Real estate. Access. Justice.

1 INTRODUÇÃO

O quadro de hiperjudicialização torna cada vez mais nítida para os operadores do direito e para a sociedade em geral a constatação da insuficiência da atuação jurisdicional como forma de solução de controvérsias. Por mais que se criem juízos e tribunais, por mais que se abram novos cursos de Direito e se inscrevam bacharéis na Ordem dos Advogados do Brasil, por mais que se contratem defensores públicos para os necessitados jamais haverá recursos humanos e materiais suficientes para resolverem-se os conflitos de interesses pela via do processo judicial padrão, que por sua natureza é excessivamente formal, oneroso e moroso. Em 2018 o Poder Judiciário brasileiro recebeu mais de 28 milhões de processos novos. Número menor que o de processos baixados, que chegou a 31,8 milhões. Mesmo assim, o saldo de processos remanescentes aguardando solução foi de 78,6 milhões (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2020).

Há um processo que tramita originariamente no Supremo Tribunal Federal há 50 (cinquenta) anos no qual se discute a anulação de títulos de alienação de bens imóveis da Fazenda Ipanema do Ministério da Agricultura, no município de Iperó, no interior paulista (CONJUR, 2020). Há outro processo que discute a posse sobre o Palácio da Guanabara, atual sede do Governo do Estado do Rio de Janeiro, que foi levado a julgamento no Superior Tribunal de Justiça 123 (cento e vinte e três) após o início da sua tramitação (AGÊNCIA BRASIL, 2018).

Não por acaso os dois processos citados se inserem no espectro de atuação do direito imobiliário, pois cuidam de questões relativas a bens imóveis, as quais inegavelmente estão entre as mais intrincadas no direito brasileiro, e que uma vez judicializadas são das mais demoradas para se atingir a solução de mérito. Tais dados são ilustrativos da relevância da desjudicialização via direito imobiliário, mote do presente trabalho.

Justifica-se, assim, a ampliação do enfoque normalmente dado ao estudo do Direito no país, reconhecidamente dogmático, contencioso e jurisdicional, alargando os horizontes da ciência jurídica para os meios de solução de conflitos nos quais as partes assumam maior protagonismo e responsabilidade pelos seus próprios destinos, adotando-se para tanto viés mais pragmático, consensual e extrajudicial.

2 O ACESSO À JUSTIÇA

O Projeto de Acesso à Justiça formulado pelo Grupo de Florença e capitaneado pelos eminentes juristas Bryant Garth e Mauro Cappelletti representa importante marco

na constatação dos problemas que o processo judicial convencional no mundo ocidental enfrentava e a conseqüente necessidade de inovação em busca do efetivo acesso ao Direito. Nesses estudos foram concebidas as denominadas ondas renovatórias do processo civil, que na verdade transbordam a temática restrita do processo, pois constituem proposições de evolução legislativa e da Administração da Justiça.

A primeira onda renovatória proposta pelos estudos de Florença surge da constatação da existência do obstáculo econômico ao acesso à Justiça. Parte-se da constatação de que “na maior parte das modernas sociedades, o auxílio de um advogado é essencial, senão indispensável para decifrar leis cada vez mais complexas e procedimentos misteriosos, necessários para ajuizar uma causa” (CAPPELLETTI e GARTH, 1988, p. 58). Passa-se ainda pelos custos do processo, como taxas judiciárias, despesas e honorários periciais. É dentro do espectro concebido pela primeira onda renovatória que o acesso à justiça foi colocado como direito fundamental na Carta Cidadã de 1988, que, em seu artigo 5º, inciso LXXIV, previu que “o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos” (BRASIL, 1988). A doutrina afirma que “a primeira onda renovatória do acesso à justiça ganhou consistência jurídica com a entrada em vigor da Lei 1.060, de 5 de fevereiro de 1950 e, mais de quarenta anos após, com a instituição da Defensoria Pública da União, do Distrito Federal e dos Territórios, por meio da Lei Complementar 80, de 12 de janeiro de 1994” (GASTALDI, 2013, s.p).

A segunda onda renovatória preconizada pelo Grupo de Florença diz respeito à necessidade de tutela adequada dos direitos difusos e coletivos, que por terem titularidade dispersa em um conjunto de indivíduos ou mesmo por vezes em toda uma coletividade, acabam não sendo tutelados por adequadamente por ninguém, daí exurgindo a necessidade da legitimação extraordinária ou legitimação autônoma para a condução do processo (CAPPELLETTI e GARTH, 1988, p. 50). Decorrem da segunda onda renovatória as inovações legislativas que visaram tutelar os direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos, assim conceituados no art. 81 do Código de Defesa do Consumidor. Podem ser arroladas como expressão da segunda onda renovatória a Lei de Ação Popular (Lei nº 4.717/65), a Lei da Ação Civil Pública (Lei nº 7.347/85) e o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90). O próprio controle concentrado de constitucionalidade, exercido através de ação direta perante o Supremo Tribunal Federal, surgido na Áustria por obra do eminente Hans Helsen, é uma hipótese de processo coletivo, tendo em vista a capacidade que tem para repercutir na esfera jurídica de quem não é parte da demanda.

A terceira onda renovatória tem como mote os chamados métodos alternativos de resolução de conflitos, pois se debruça sobre o objetivo de incentivar a atuação direcionada a contornar os obstáculos formais e burocráticos que dificultam a obtenção da tutela jurisdicional efetiva. Nesse mister ganham relevo figuras jurídicas como a conciliação, a mediação e a arbitragem, que aumentam as opções de solução das controvérsias e tornam a Justiça mais acessível e apropriada para cada situação fática apresentada.

“As técnicas alternativas visam à resolução prévia dos conflitos que uma vez solucionados, certamente contribuirão para o enxugamento da máquina do judiciário, o que não representa sua substituição, nem tampouco reduzir seu poder, mas oferecer formas aliadas de solução de demandas, em razão das constantes modificações sociais, que requerem mais que um único ente capaz de tutelar seus direitos” (MARQUES, 2014, s.p.).

Uma observação importante sobre a terceira onda renovatória é que embora nela se faça menção aos chamados métodos “alternativos” de resolução de conflitos, historicamente esses métodos na verdade são anteriores ao processo. Em outras palavras, o processo é que surgiu como “alternativo” aos métodos não-estatais. Sobre o ponto, a lição da doutrina processual:

Hoje, se entre duas pessoas há um conflito, caracterizado por uma das causas de insatisfação descritas acima (resistência de outrem ou veto jurídico à satisfação voluntária), em princípio o direito impõe que, se se quiser pôr fim a essa situação, seja chamado o Estado-juiz, o qual virá dizer qual a vontade do ordenamento jurídico para o caso concreto (declaração) e, se for o caso, fazer com que as coisas se disponham, na realidade prática, conforme essa vontade (execução). Nem sempre foi assim, contudo.

Nas fases primitivas da civilização dos povos, inexistia um Estado suficientemente forte para superar os ímpetos individualistas dos homens e impor o direito acima da vontade dos particulares: por isso, não só inexistia um órgão estatal que, com soberania e autoridade, garantisse o cumprimento do direito, como ainda não havia sequer as leis (normas gerais e abstratas impostas pelo Estado aos particulares). Assim, quem pretendesse alguma coisa que outrem o impedisse de obter haveria de, com sua própria força e na medida dela, tratar de conseguir, por si mesmo, a satisfação da sua pretensão. A própria repressão aos atos criminosos se fazia em regime de *vingança privada* e, quando o Estado chamou para si o *jus punitiois*, ele o exerceu inicialmente mediante seus próprios critérios e decisões, sem a interposição de órgãos ou pessoas imparciais independentes e desinteressadas. A esse regime chama-se *autotutela* (ou autodefesa) e hoje, encarando-se do ponto-de-vista cultural do século XX, é fácil ver como era precária e aleatória, pois não garantia a justiça, mas a vitória do mais forte, mais astuto ou mais ousado sobre o mais fraco ou mais tímido.

(...)

Quando, pouco a pouco, os indivíduos foram-se apercebendo dos males desses sistema, eles começaram a preferir, ao invés da solução *parcial* dos seus conflitos (*parcial* = por ato das próprias partes), uma solução amigável e imparcial através de *árbitros*, pessoas de sua confiança mútua em quem as partes se louvam para que resolvam os conflitos. Essa interferência, em geral, era confiada aos sacerdotes, cujas ligações com as divindades garantiam soluções acertadas, de acordo com a vontade dos deuses; ou aos anciãos, que conheciam os costumes do grupo social integrado pelos interessados. E a decisão do árbitro pauta-se pelos padrões acolhidos pela convicção coletiva, inclusive pelos costumes, pois, surge o juiz antes do legislador.

(...)

Mais tarde e à medida que o Estado foi-se afirmando e conseguiu impor-se aos particulares mediante a invasão de sua antes indiscriminada liberdade, nasceu, também gradativamente, a sua tendência a absorver o poder de ditar as soluções para conflitos (CINTRA; GRINOVER; DINAMARCO, 2009, p. 26 a 28).

Esse desagravo aos métodos chamados alternativos é salutar porque no meio jurídico são por vezes considerados como de “segunda linha”, heterodoxos, já que normalmente não compõem o currículo das faculdades de direito e nem são objeto dos mais prestigiados congressos jurídicos, por força da cultura adversarial predominante na comunidade jurídica.

Kazuo Watanabe ensina que “a problemática do acesso à Justiça não pode ser estudada nos acanhados limites do acesso aos órgãos judiciais já existentes. Não se trata de apenas possibilitar o acesso à Justiça enquanto instituição estatal e sim de viabilizar o acesso à ordem jurídica justa” (WATANABE, 1988, p. 128). Prosseguindo, o eminente professor afirma que:

O princípio de acesso à justiça, inscrito no n. XXXV do art. 5º, da Constituição Federal, não assegura apenas acesso formal aos órgãos judiciários, e sim um acesso qualificado que propicie aos indivíduos o acesso à ordem jurídica justa, no sentido de que cabe a todos que tenham qualquer problema jurídico, não necessariamente um conflito de interesses, uma atenção por parte do Poder Público, em especial do Poder Judiciário (WATANABE, 1988, p. 128).

Ao fazer um apanhado histórico da evolução do conceito de acesso à Justiça, para nele abranger o acesso ao direito por meio de métodos alternativos à sentença, Kazuo Watanabe afirma o seguinte:

Desde o início da década de 1980, quando o sistema processual brasileiro passou por grandes e revolucionárias transformações, com a criação dos Juizados Especiais de Pequenas Causas (1984) e a aprovação da Lei da Ação Civil Pública (1985) — com posterior aprovação do Código de Defesa do Consumidor (1990), que trouxe no campo processual grandes inovações, em especial a disciplina mais completa e o aperfeiçoamento das ações coletivas —, o conceito de acesso à justiça passou por uma importante atualização:

deixou de significar mero acesso aos órgãos judiciários para a proteção contenciosa dos direitos para constituir acesso à ordem jurídica justa, no sentido de que os cidadãos têm o direito de ser ouvidos e atendidos não somente em situação de controvérsias com outrem, como também em situação de problemas jurídicos que impeçam o pleno exercício da cidadania, como nas dificuldades para a obtenção de documentos seus ou de seus familiares ou os relativos a seus bens. Portanto, o acesso à justiça, nessa dimensão atualizada, é mais amplo e abrange não apenas a esfera judicial, como também a extrajudicial. Instituições como Poupa Tempo e Câmaras de Mediação, desde que bem organizadas e com funcionamento correto, asseguram o acesso à justiça aos cidadãos nessa concepção mais ampla (WATANABE, 2017, p. 14).

A Resolução CNJ 125/2010 adota o conceito amplo de acesso à Justiça, consagrando um sistema jurídico “multiportas”, que oferece várias opções de entrada para o reconhecimento do Direito. Em seus considerandos a Resolução afirma que o direito de acesso à Justiça, previsto no art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, além da vertente formal perante os órgãos judiciários, implica acesso à ordem jurídica justa, e que cabe ao Judiciário estabelecer a política pública de tratamento adequado dos problemas jurídicos e dos conflitos de interesses, que ocorrem em larga e crescente escala na sociedade, de forma a organizar, em âmbito nacional, não somente os serviços prestados nos processos judiciais, como também os que possam sê-lo mediante outros mecanismos de solução de conflitos, em especial dos consensuais, como a mediação e a conciliação (BRASIL, 2010).

A Resolução CNJ 125/2010, dentre outras disposições, determinou a criação de Centros Judiciários de Conflitos e Cidadania (Cejuscs), responsáveis pela realização de audiências de conciliação e mediação pré-processuais, que devem lançar mão de profissionais das áreas do conhecimento externas ao Direito, visando à concretização da cidadania. Os Centros devem prestar informação, serviços psicológicos e de assistência social, orientação jurídica e emissão de documentos.

O Provimento CNJ 51/2018 segue por trilha semelhante ao dispor sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil. Em seus considerandos o Conselho Nacional de Justiça reconhece ser sua incumbência consolidar uma política pública permanente de incentivo e aperfeiçoamento dos mecanismos consensuais de solução de litígios, valendo-se, para tanto, dos serviços dos notários e registradores. A norma dispõe que o processo de autorização dos serviços notariais e de registro para a realização de conciliação e de mediação deverá ser regulamentado pelos Núcleos Permanentes de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos (NUPEMEC) e pelas Corregedorias-gerais de Justiça (CGJ) dos Estados e do Distrito Federal e dos Territórios, e que os serviços notariais e de registro poderão solicitar

autorização específica para que o serviço seja prestado, sob supervisão do delegatário, por no máximo cinco escreventes habilitados (art. 4º). Trata-se de procedimento relativamente barato, quando comparado ao processo judicial, pois o Provimento CNJ 51/2018 dispõe que enquanto não editadas, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, normas específicas relativas aos emolumentos, observadas as diretrizes previstas pela Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000, aplicar-se-á às conciliações e às mediações extrajudiciais a tabela referente ao menor valor cobrado na lavratura de escritura pública sem valor econômico (art. 36). Ademais, é vedado aos serviços notariais e de registro receber das partes qualquer vantagem referente à sessão de conciliação ou de mediação, exceto os valores relativos aos emolumentos e despesas de notificação (art. 37).

Pela íntima relação existente entre o direito imobiliário e o direito notarial e registral resta nítida a conclusão de que a atuação extrajudicial do profissional especialista em direito imobiliário na solução de questões historicamente postas à apreciação judicial representa o que há de mais moderno no conceito de acesso à Justiça, que não se confunde e nem se restringe ao acesso ao Poder Judiciário, pela via tradicional do processo contencioso.

A razão desse processo histórico é simples: o objetivo do direito é pacificar as relações sociais, sendo irrelevante o meio utilizado e sendo também necessário recuperar a autonomia privada na resolução de conflitos, que nada tem de antiético ou antissocial.

3 A DESJUDICIALIZAÇÃO

A desjudicialização surge como forma de garantir às partes a possibilidade de exercer seus direitos pela via extrajudicial, sempre que assim seja possível, notadamente quando tais direitos forem disponíveis e envolverem pessoas capazes e concordes.

Como bem adverte a doutrina:

Desjudicializar, termo ainda não dicionarizado, mas de fácil apreensão, trata de facultar às partes comporem seus litígios fora da esfera estatal da jurisdição, desde que juridicamente capazes e que tenham por objeto direitos disponíveis. A acepção do termo varia conforme o ramo do Direito. Na esfera penal, aproxima-se dos processos de despenalização ou descriminalização, a exemplo do tratamento dado às infrações de menor potencial ofensivo, cuja conduta delitiva, em parte, vem sendo suprimida do âmbito penal. Tal acepção não é motivo de nossa análise. Nos ateremos à apreciação do fenômeno da desjudicialização nas esferas processual e material cível e empresarial (HELENA, 2006).

À doutrina processual não escapa a mesma percepção:

Paralelamente à visão técnica do funcionamento da justiça oficial (fortemente inspirada em métodos forjados para enfrentar a *contenciosidade*), ganha terreno, no fim do século XX e início do século atual, a preocupação dos cientistas do direito processual com a implantação, a par dos tradicionais, de novos métodos de composição de litígios, cuja motivação seria mais a procura da paz social do que propriamente a imposição autoritária da vontade fria da lei. Falase, nesse sentido, na criação de novas vertentes para certos tipos de prestação jurisdicional, que enriqueceriam o processo com instrumentos capacitados a realizar a justiça que Cappelletti chama de *coexistencial*. Em lugar de contar apenas com a força da autoridade legal do juiz, as partes poderiam, muitas vezes, obter melhores resultados na solução de seus conflitos, recorrendo à experiência e à técnica de pessoas capacitadas a promover a mediação e a conciliação, e chegando, assim, a resultados práticos mais satisfatórios do que os decretados pela justiça tradicional (THEODORO JÚNIOR, 2017, p. 18).

Em suma, concebe-se a desjudicialização como o movimento legislativo, jurídico, social e político que busca desinflar o Poder Judiciário, dele retirando ou a ele não mais destinando os conflitos e controvérsias que podem ser resolvidos fora da jurisdição estatal propriamente dita, através de instrumentos denominados alternativos, como a arbitragem, a mediação, a conciliação e o endereçamento ao foro extrajudicial dos procedimentos envolvendo pessoas capazes, com objeto disponível e no qual inexistia lide propriamente dita, vale dizer, conflito de interesses qualificado pela pretensão resistida.

Mais especificamente no direito imobiliário a desjudicialização também vem se apresentando por inovações legislativas, como a Lei 10.931, de 10 de agosto de 2004, que introduziu em nosso ordenamento o processo extrajudicial de retificação registral imobiliária. No direito empresarial, a Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, substituiu a concordata pela recuperação judicial e criou ainda a figura da recuperação extrajudicial. No direito sucessório e de família, a Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007, alterou o Código de Processo Civil de 1973 para possibilitar a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa, no que foi regulamentada pela Resolução CNJ nº 32/2007. A Lei nº 9.307/96 (Lei da Arbitragem) regulamentou importante matéria que permite às partes a obtenção de título executivo consubstanciado na sentença arbitral sem ter que percorrer o processo judicial estatal. A Lei nº 13.140/2015 (Lei de Mediação), na mesma senda, disciplinou importante meio de solução de controvérsias entre particulares e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública.

A razão dessa tendência legislativa é simples: o objetivo do direito é pacificar as relações sociais, sendo irrelevante o meio utilizado, porque necessário recuperar a

autonomia privada na resolução de conflitos, que nada tem de antiético, antissocial ou antijurídico. Nesse sentido, a lição da doutrina:

O extraordinário fortalecimento do Estado, ao qual se aliou a consciência da sua essencial função pacificadora, conduziu, a partir da já mencionada evolução do direito romano ao longo dos séculos, à afirmação da *quase absoluta exclusividade estatal no exercício dela*. A autotutela é definida como crime, seja quando praticada pelo particular (“*exercício arbitrário das próprias razões*”, art. 345 do CP), seja pelo próprio Estado (“*exercício arbitrário ou abuso de poder*”, art. 350). A própria autocomposição, que nada tem de anti-social, não vinha sendo particularmente estimulada pelo Estado. A arbitragem, que em alguns países é praticada mais intensamente e também no plano internacional, é praticamente desconhecida no Brasil, quando se trata de conflito entre nacionais.

Abrem-se os olhos agora, todavia, para todas essas modalidades de soluções não-jurisdicionais de conflitos, tratadas como meios alternativos de pacificação social. Vai ganhando corpo a consciência de que, se o que importa é pacificar, torna-se irrelevante que a pacificação venha por obra do Estado ou por outros meios, desde que eficientes (CINTRA; GRINOVER; DINAMARCO, 2009, pp. 31 e 32)..

Como se vê, não faltam tentativas legislativas e iniciativas do próprio Poder Judiciário, através do Conselho Nacional de Justiça, que visam ofertar novas portas de abertura para o acesso ao Direito, que não passem necessariamente pelo processo judicial.

4 O DIREITO IMOBILIÁRIO

O direito imobiliário caracteriza-se pela transversalidade porque é formado por um conjunto de recortes de todos os outros ramos do Direito que digam respeito aos bens imóveis (CHEZZI, 2019).

Trata-se, o direito imobiliário, de um ramo do conhecimento jurídico de importância inconteste, pela dimensão que os bens imóveis assumem no contexto da economia brasileira e global. Nesse sentido:

“A advocacia generalista tem perdido cada vez mais espaço. Em um passado não muito distante, acreditava-se que, para garantir o sucesso de seu escritório, o advogado precisaria investir pesado em uma mobília requintada e atuar em todas as demandas que surgissem, inclusive naquelas em que possuía pouco conhecimento ou facilidade. Tudo isso era para não permitir que o cliente não sáisse pela porta. Afinal, ainda se acreditava que o mercado estava saturado. Felizmente, as mudanças trazidas pela revolução tecnológica têm impulsionado os advogados a procurarem a especialização em diferentes áreas do Direito. E como alternativa, apresentamos o Direito Imobiliário.

A sociedade brasileira é considerada uma sociedade patrimonialista. Ou seja, diversamente do que é identificado em culturas de outros países ao redor do mundo, a conquista da casa própria ainda é uma prioridade para os brasileiros.

Recentemente, a MindMiners (2018), uma startup especializada em pesquisas digitais, fez uma pesquisa interessante. Revelou que a compra de um imóvel próprio, para que então possa ser chamado de lar, é a grande prioridade na vida de 52% dentre os entrevistados.

Um olhar mais atento é capaz de perceber que, tratando-se de bens materiais, os imóveis são a base de sustentação da sociedade moderna. Afinal, todos nós precisamos ter um lugar para utilizar como domicílio. E um empreendimento, ainda que com e-commerce, também necessitada de um local para desenvolver as suas atividades.

(...)

Por essa razão, o Direito Imobiliário tem progredido em constante crescimento no Brasil. A chamada bolha imobiliária, ocasionada pela subida exagerada nos preços dos imóveis e da crise financeira enfrentada no país, chegou a amedrontar. Mas mesmo depois disso, podem ser observados inúmeros negócios imobiliários. Inclusive, o mercado imobiliário cresceu 10% nos três primeiros meses de 2019 em comparação com o mesmo período do ano passado. Isto significa, assim, um registro de crescimento, ainda que modesto, em um cenário de crise.

Contudo, apesar da popularidade e do crescimento, muitos profissionais da advocacia ainda possuem uma visão limitada acerca do assunto. Pensam que as oportunidades no ramo imobiliário ficam atreladas tão somente às transações de compra e venda de imóveis. Consequentemente, acaba por ocasionar a pouca procura de atuação especializada neste ramo do Direito. Aprofundando no tema, todavia, é possível perceber que o Direito Imobiliário, em verdade, abrange os mais diversos tipos de operações. E, inclusive, faz intercâmbio com outras áreas do Direito, como por exemplo o Direito de Família e Tributário” (SILVA, 2019).

O direito imobiliário guarda íntima relação com o direito notarial e registral, já que a transmissão, a imposição de gravame, a constituição e a extinção de direitos sobre imóveis via de regra dependem da formalização do respectivo negócio jurídico por escritura pública e do posterior registro ou averbação no fólio imobiliário (CHEZZI, 2019).

Acerca da interseção do direito imobiliário com o direito registral, ensina a doutrina:

“O direito registral também pode ser incluído dentre as hipóteses de atuação quando se pensa em Direito Imobiliário, posto que a legislação especial não é capaz de elidir totalmente a possibilidade de haver registros irregulares dos imóveis, o que acaba por gerar insegurança ao adquirente. Neste ponto, existem algumas frentes de trabalho, como por exemplo, a regularização dos registros junto ao Registro de Imóveis seja com retificação área, averbações e, ainda, perante ao órgão municipal. Ações judiciais, como a adjudicação compulsória, também podem fazer parte da cartela de oportunidades relativas ao direito registral” (SILVA, 2019).

O direito imobiliário também guarda comunicação com o direito urbanístico, matéria esta de competência legislativa concorrente entre a União, Estados Distrito Federal, nos termos do art. 24, inciso I, da Constituição Federal, mas que também comporta atuação supletiva dos municípios nas questões de interesse local, nos termos do art. 30, VIII, da Carta Magna. Cabe aos municípios, por exemplo, promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Decorre dessa previsão a edição das leis municipais de parcelamento do solo e as que disciplinam a ocupação e uso das áreas, regulamentando, por exemplo, a emissão de alvarás de construção, a emissão de habite-se, alvará de funcionamento, remembramento e desdobro, temas que sem dúvida alguma despertam a atuação do direito imobiliário (CHEZZI, 2019).

O direito imobiliário também é composto por recortes do direito administrativo, responsável pelo estabelecimento de limitações administrativas como a desapropriação, servidão administrativa e regras de gabrito de construção (CHEZZI, 2019).

O direito imobiliário dialoga com o direito ambiental. Basta dizer, para tanto, que a exploração da propriedade imobiliária precisa respeitar os espaços especialmente protegidos, cuja supressão é cabível somente através de Lei, nos termos do art. 225, § 1º, III, da Constituição Federal. Precisa, ainda, submeter-se a licenciamento e estudo prévio de impacto ambiental (EIA), quando envolver atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, *ex vi* do art. 225, § 1º, IV, da Carta Magna (CHEZZI, 2019).

O direito imobiliário tem representando importante instrumento de modificação do cenário de incerteza e insegurança jurídica que paira sobre a ocupação de imóveis país afora, problema de raízes sociais profundas, como bem lembra Luiz Guilherme Loureiro:

No entanto, a omissão do poder público no cumprimento de tais funções, somada à falta de legislação adequada, propiciou ilegalidades e abusos na atividade privada que, na busca de lucros fáceis, promoveu loteamentos e condomínios edilícios clandestinos ou irregulares (muitos deles em áreas de proteção ambiental), ou a venda e entrega de lotes em parcelamentos registrados mais sem a conclusão das obras de infraestrutura. Da mesma forma, a especulação imobiliária e a falta de moradia deram ensejo a ocupações de imóveis públicos e particulares por centenas de famílias que lá construíram casas e equipamentos comunitários (vias, praças, escolas).

Esta cultura de omissão do poder público no direcionamento das atividades de uso do solo urbano, como se a ainda hoje prevalecesse apenas o interesse do proprietário privado, ainda é visível nos dias atuais. Sempre que há invasão de imóveis privados, ainda que por centenas de pessoas que lá constroem suas moradias e alguns equipamentos comunitários, o poder público considera que o problema não lhe diz respeito e que cabe ao proprietário promover a tutela

judicial de sua posse e propriedade. Olvida-se que a cidade, por excelência, é um território único, coletivo, onde concorrem os interesses de seus moradores, e não um amontoado de imóveis privados. Esta cultura prevalecia até mesmo no Judiciário, que até pouco tempo atrás considerava que uma cláusula padrão estabelecida pelo loteador não podia ser contrariada pelo regulamento municipal de uso do solo urbano.

O fenômeno da favelização e do crescimento desordenado das cidades com o surgimento de subúrbios sem a mínima infraestrutura urbana e a destruição do meio ambiente deu lugar a uma situação de fato irreversível. Não se pode ignorar a existência destes assentamentos urbanos e a única solução é promover a sua regularização, com a realização das obras públicas necessárias para a garantia de uma habitação mais digna e para evitar a piora das condições ambientais.

Além de questões de justiça distributiva e relativas à função social da propriedade, como o acesso à moradia digna, a tutela do meio ambiente e a melhoria do ambiente urbano; também fatores econômicos se mostram relevantes para a regularização ou formalização da propriedade e de direitos reais imobiliários. Vários trabalhos acadêmicos e a disseminação de metodologias de Análise Econômica do Direito mostram que transformação da denominada propriedade informal em propriedade formal, por meio do reconhecimento do direito de possuidores de lotes e sua transformação em títulos de propriedade, constitui uma importante alavanca para a produção e circulação de riquezas e, conseqüentemente, para o progresso econômico e social.

Com efeito, o reconhecimento oficial de direitos estimula a economia formal, permitindo que milhares ou milhões de pessoas tenham acesso aos títulos de seus respectivos direitos reais e, assim, tenham maior segurança e estabilidade para investir em seus negócios e propriedades. A propriedade ou titularidade de um direito real imobiliário estimula o investimento em benfeitorias, permite o acesso ao crédito mais barato (por meio do oferecimento dos imóveis ou direitos imobiliários como garantias reais) e possibilita as transações imobiliárias, incrementando os negócios, gerando riquezas e permitindo a arrecadação de impostos pelo Estado (LOUREIRO, 2017, p. 868).

A Lei nº 11.977/2009 dispôs sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Especificamente na parte que dispunha sobre a regularização, ela foi posteriormente revogada pela Lei nº 13.465/2017, que passou a tratar não apenas da regularização fundiária urbana, mas também da rural.

A regularização de imóveis, realizada extrajudicialmente, é uma das formas de atuação do direito imobiliário pela qual este ramo da ciência jurídica contribui para a desjudicialização, pacificação social e segurança jurídica (CHEZZI, 2019).

Nesse espectro se insere a usucapião extrajudicial ou administrativa, originalmente prevista no direito brasileiro por obra do Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/2015), que introduziu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73 - Lei de Registros Públicos (LRP). Não se trata de uma nova modalidade de usucapião, mas sim de uma

nova forma de se buscar o reconhecimento da propriedade quando forem satisfeitos os requisitos de alguma das modalidades de usucapião já contempladas no direito material.

A usucapião, como é cediço, constitui uma modalidade de aquisição da propriedade de bens, móveis ou imóveis, decorrente da fluência da prescrição aquisitiva em favor de quem exerce a posse pelo tempo previsto em Lei (PEREIRA, 2017, p. 137).

A usucapião, por si só, já é um instrumento de conformação da segurança jurídica por reconhecer o domínio em favor de quem teve o exercício duradouro da posse pelo tempo previsto em Lei. Permitir que a usucapião seja reconhecida extrajudicialmente traz ao operador do direito imobiliário a capacidade de desempenhar função social ímpar, em favor de inúmeras pessoas que não tem o título dominial, muitas das quais carentes de recursos para percorrer a via judicial.

A assessoria jurídica em registro imobiliário também é uma vertente importante do direito imobiliário (CHEZZI, 2019). Não apenas o notário e o registrador precisam dominar a complexa legislação que disciplina a formalização dos empreendimentos imobiliários. Ao empreendedor recomenda-se a consulta legal com o advogado especializado para fins de resguardar os seus direitos, orientá-lo na execução de projetos, elaborar as minutas de escrituras e promover as petições devidamente instruídas e fundamentadas dirigidas aos notários e registradores, cujo trabalho será imensamente facilitado quando o empreendedor tiver essa assessoria jurídica especializada.

Acerca da atuação do especialista em direito imobiliário nas incorporações imobiliárias, a doutrina observa que:

“Por ser um processo dividido em várias etapas, é imprescindível que o incorporador conte com os serviços oferecidos por um advogado com experiência nesse assunto. Afinal, desde o registro do memorial de incorporação até a venda das unidades imobiliárias individualizadas, é necessário observar uma série de exigências previstas na Lei nº 4.591/64, e somente com uma boa assessoria é possível garantir segurança tanto ao incorporador como aos adquirentes” (SILVA, 2019).

O planejamento patrimonial, inclusive o sucessório, da mesma forma, constitui um nicho relevante do direito imobiliário (CHEZZI, 2019). País afora milhares de processos de inventário aguardam anos até chegarem a partilha e a formalização da divisão dos respectivos quinhões hereditários, pois, não raro, os imóveis componentes do acervo patrimonial do espólio está pendente de regularizações dos mais variados tipos.

Há um processo que tramita originariamente há 50 anos no Supremo Tribunal Federal, no qual se discute a anulação de títulos de alienação de bens imóveis da Fazenda

Ipanema, do Ministério da Agricultura, no município de Iperó, no interior paulista (CONJUR, 2020). Há, ainda, um processo no qual se discute a posse sobre o Palácio da Guanabara, atual sede do Governo do Estado do Rio de Janeiro, que foi levado a julgamento no STJ depois de 123 anos do início da sua tramitação em primeira instância (AGÊNCIA BRASIL, 2018). Não por acaso, os dois processos se inserem no espectro de atuação do direito imobiliário, pois cuidam de questões relativas a bens imóveis, as quais inegavelmente estão entre as mais intrincadas no direito brasileiro, e que uma vez judicializadas são das mais demoradas para se atingir a solução de mérito. Tais dados são ilustrativos da relevância da desjudicialização via direito imobiliário.

No direito tributário, no direito de família e no direito sucessório a advocacia consultiva através da constituição de pessoas jurídicas e *holdings* familiares é uma maneira lícita de planejamento tributário que previne litígios e facilita a transmissão hereditária, além de facilitar a formalização dos imóveis. Acerca do tema, colhe-se interessante passagem:

“Holding – Apesar de não estar tipificada e definida na legislação brasileira por essa nomenclatura, usamos o termo Holding quando abordamos uma companhia que controla outras companhias. Esse ato sim, de que empresas podem participar do capital de outras sociedades, previsto pela legislação de S/A vigente.

Agora que entendemos o que é uma Holding, vamos identificar o que é a holding familiar, tema do presente artigo:

Já a **holding familiar** é quando o objetivo principal é controle e proteção do patrimônio familiar, participando desta empresa membros da família.

Uma Holding Familiar comumente é constituída com uma sociedade limitada, LTDA, exatamente para delimitar a participação daqueles que fazem parte da família, e não anônimos.

(...)

A holding familiar tem o objetivo de administrar o patrimônio do grupo familiar – das pessoas físicas que compõem esse grupo. Essas pessoas físicas ao invés de manterem seus bens em seus próprios CPFs, os possuem pela Pessoa Jurídica.

A criação de uma Holding pode ter um processo simples, que pode ser feito em apenas um mês.

Todos os benefícios que veremos agora nos mostram que a criação de uma holding e a gestão do patrimônio familiar de uma forma empresarial e não civil gera uma relevante desburocratização. Sem, porém, tirar direitos civis dos envolvidos.

Quais as vantagens da constituição de um holding familiar?

Vamos agora abordar as principais vantagens de se valer desse instrumento:

Planejamento Sucessório

Quando não há um planejamento de sucessão de bens, direitos e patrimônios, ao ocorrer o falecimento de um patriarca de família, um pai detentor de relevante patrimônio, o processo de transferência de bens ocorre por meio de inventário, análise pela justiça de herdeiros legais e transmissão de bens.

Esse processo pode ser demorado e caro. Além dos conflitos familiares que pode gerar.

Já na holding patrimonial, o instituidor deixa estabelecido o que é de quem, com cada herdeiro tendo sua cota parte – a divisão do patrimônio é feita com os criadores da holding em vida e de acordo com sua vontade.

A posse do instituidor em vida se dará por cláusula de usufruto vitalício em seu favor.

Benefício Fiscal

Sempre quando falamos de impostos e fisco, é importante se atentar que todas as regras devem ser seguidas, a fim de não ser um contraventor. Porém, é importante conhecer as regras e usá-las da forma que melhor te beneficie – minimizando o impacto do custo fiscal.

Além da possibilidade de contar com impostos que somam valor menor na pessoa jurídica do que na pessoa física na execução de negócios, como uma locação de imóvel próprio por exemplo, o lucro gerado pela atividade pode ser distribuído às pessoas físicas como dividendos com isenção de imposto de renda.

Em caso de falecimento do sócio genitor, como não haverá inventário e partilha, a família tem acesso à menores alíquotas de impostos pela holding. Desta forma, conseguindo pagar menores valores de impostos consideravelmente altos, como o ITCMD – Imposto Estadual de Transmissão Causa Mortis E ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

Proteção patrimonial

Esse item é tema de uma grande discussão no âmbito jurídico e deve ser tratado com cautela.

Assim, enquanto propagandeia-se por exemplo, que os bens dos sócios não poderão ser executados na cobrança de dívidas da sociedade, há entendimentos diversos. E de que essa cobrança pode ocorrer, respeitando-se uma ordem prévia.

Então, com a constituição da Holding familiar a proteção patrimonial deve ser considerada muito mais pelas limitações e divisões de cotas de patrimônios entre herdeiros e maior transparência nesse processo.

É possível delimitar eventuais riscos de transferência de bens causados por casamento e separações. Pois podem ser incluídas cláusulas de pacto antinupcial, assim como de impenhorabilidade, incomunicabilidade, inalienabilidade e reversão” (ANDRÉ BONA, 2020).

No direito do consumidor o direito imobiliário também encontra intersecção importante, pois:

“Nem sempre a realização do sonho da conquista da casa própria se encerra na entrega das chaves, muitas vezes, inclusive, o sonho pode se tornar pesadelo. Contudo, quanto aos vícios na construção, o Código Civil prevê a garantia obrigatória que deve ser concedida ao consumidor, sendo que a defesa desse e de outros direitos consumeristas pode ser uma opção de atuação para o profissional que deseja se especializar no Direito Imobiliário” (SILVA, 2019).

O licenciamento administrativo e ambiental e a legalização de empreendimentos é também objeto do direito imobiliário e normalmente é desempenhado extrajudicialmente, contribuindo para a prevenção de litígios (CHEZZI, 2019). Com efeito, o empreendedor bem orientado na matéria poderá ter um planejamento seguro das suas atividades ao evitar contratempos com os órgãos de licenciamento ambiental e de construção.

A assessoria jurídica para condomínios, de igual sorte, é um nicho do direito imobiliário (CHEZZI, 2019). A assessoria em condomínios abrange a atuação extrajudicial em que o profissional do direito contribui para a pacificação da relação de condôminos, prevenindo litígios, acompanhando as reuniões das assembleias, orientando os moradores sobre os direitos e deveres impostos na legislação federal, local e também nas convenções condominiais. No ponto:

“Aqui é possível prestar consultoria a condomínios, redigindo e alterando as suas convenções e regimentos internos, ou mesmo assessorar nas reuniões condominiais, bem como representar condôminos na propositura de ações em face de condôminos inadimplentes. Além disso, o advogado imobiliário também pode ser contratado para conceder assessoria às administradoras de condomínio” (SILVA, 2019).

O ramo do agronegócio desenvolvido em imóveis rurais desperta a atuação do direito imobiliário (CHEZZI, 2019). O adquirente de um imóvel rural normalmente investe grandes valores na compra desse tipo de bem. Logo, deve cercar-se de todas as cautelas necessárias antes da compra, em busca de certidões no fôlio judicial e extrajudicial, bem ainda em busca de diligências que esclareçam todas as possíveis pendências civis, administrativas, ambientais, trabalhistas e criminais que podem gravar o imóvel e acompanhá-lo mesmo após a transmissão da propriedade.

O denominado “passivo ambiental” é conceito jurídico que vem alicerçado no art. 225, § 3º, da Constituição Federal, que prevê o princípio do poluidor-pagador, segundo o qual as externalidades ambientais de qualquer empreendimento devem ser suportadas

pelo empreendedor, evitando-se, assim, a socialização do prejuízo ambiental. Tal princípio vem assim consagrado na ECO-92, através da norma Princípio 16:

"As autoridades nacionais devem esforçar-se para promover a internalização dos custos de proteção do meio ambiente e o uso dos instrumentos econômicos, levando-se em conta o conceito de que o poluidor deve, em princípio, assumir o custo da poluição, tendo em vista o interesse público, sem desvirtuar o comércio e os investimentos internacionais".

Já o art. 2º, § 2º, da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal) prevê que as obrigações previstas nesta Lei têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

Dessarte, as obrigações ambientais incidentes sobre o imóvel constituem obrigação *propter rem*, que acompanham a coisa independentemente de quem seja o seu proprietário, mesmo que venha a ocorrer a alteração da titularidade do domínio (CHEZZI, 2019). A Súmula 623 do STJ prevê que “As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor.”

Todas essas imbricações do direito ambiental na propriedade imobiliário reforçam a importância do direito imobiliário na prevenção de litígios, na segurança jurídica para a celebração de negócios envolvendo imóveis e, não menos importante, na contribuição para a preservação do meio ambiente sadio e equilibrado.

5 CONCLUSÕES

Ao final do presente trabalho é possível afirmar que a solução de controvérsias pela via do processo judicial representou um avanço importante na humanidade, pois o processo surgiu para substituir as maneiras primitivas de resolução de conflitos, como eram os duelos, a vingança privada e a autotutela, institutos marcados pela irracionalidade, obscurantismo, ausência de garantias processuais e desrespeito pelos direitos fundamentais da pessoa humana. No entanto, a partir da metade do século XX os países ocidentais experimentaram a explosão da litigiosidade não apenas formal, mas também da contida, esta composta por aqueles litígios que sequer são levados ao exame judicial em razão dos inúmeros obstáculos que são colocados para o acesso à Justiça. Tal quadro redundou no exaurimento das forças do Poder Judiciário, cujos recursos materiais e humanos, ainda que ampliados, se mostraram insuficientes.

Os trabalhos do Grupo de Florença com o diagnóstico sobre o quadro de obstáculos ao acesso à Justiça destacaram a importância da renovação do processo e dos métodos de resolução de conflitos, propugnando, no âmbito da terceira onda renovatória, pela necessidade de prestígio e aprimoramento dos chamados métodos alternativos de resolução de conflitos.

A nomenclatura “métodos alternativos”, embora corrente, se afigura um tanto equivocada e por vezes preconceituosa, por sugerir que esses métodos são heterodoxos. Na verdade, foi o processo que historicamente surgiu como método alternativo, no lugar da autocomposição, que lhe é muito anterior.

No âmbito da terceira onda renovatória, experimenta-se um nítido retorno – agora ético, maduro e civilizado – ao protagonismo dos litigantes na resolução dos seus conflitos, em razão da constatação objetiva de que o Estado não é capaz de pôr fim a todos os litígios através do formal, moroso e custoso processo judicial.

A insuficiência do processo tem levado o legislador brasileiro a trilhar o caminho da desjudicialização, que nada mais é do que permitir e incentivar às partes que recorram às vias extrajudiciais para a solução de controvérsias. A arbitragem, a mediação e a atuação dos notários e registradores, agentes delegados do Estado, surgem como instrumentos importantes para esse mister. Especificamente os agentes delegados dos escritórios de notas e registros públicos constituem uma vertente fundamental, eficaz e segura para a desjudicialização. A capilaridade dos serviços no território brasileiro, de dimensões continentais, é um fator a considerar.

O direito imobiliário, que guarda íntima relação com vários outros ramos do direito, assume igualmente um papel de destaque na terceira onda renovatória, pela sua interdisciplinaridade e capacidade de prevenir litígios nas mais variadas searas, assegurando investimentos seguros para as partes envolvidas e do quais se extraem o máximo da função social da propriedade e do contrato.

Bem se verifica, portanto, a importância do direito imobiliário como instrumento do desenvolvimento econômico, ambiental e social.

O recorte promovido pelo especialista em direito imobiliário em cada uma das demais áreas das ciências jurídicas permite à sociedade contar com a possibilidade de que os investimentos imobiliários sejam mais seguros e rentáveis, social e ambientalmente corretos, com proveitos não apenas individuais, mas também coletivos, como por exemplo a correta ocupação do solo urbano, o respeito às normas ambientais, a correta

arrecadação tributária, tudo isso como efeito prático da atuação técnica, ética e profissional do operador do direito imobiliário.

Não é demais lembrar que as transações imobiliárias são de grande vulto em inúmeros aspectos, seja pelo volume financeiro de muitos dos negócios envolvendo imóveis, seja pelas consequências sociais que repercutem em direitos fundamentais como o meio ambiente equilibrado, o direito à moradia, a arrecadação tributária e a segurança jurídica.

Portanto, é inegável a contribuição do direito imobiliário para a concretização do acesso à ordem jurídica justa, com grande destaque para a atuação extrajudicial.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA BRASIL. Brasília, 26 nov. 2018. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/justica/noticia/2018-11/stj-julga-nesta-terca-feira-processo-mais-antigo-do-pais>. Acesso em: 01 ago. 2020.

ANDRÉ BONA. **Holding familiar: você sabe como funciona?** Disponível em: <https://andrebona.com.br/holding-familiar-voce-sabe-como-funciona/>. Acesso em: 01 ago. 2020.

BRASIL. Provimento nº 65 do CNJ, de 14 de dezembro de 2017. Brasília, 15 dez. 2017.

BRASIL. Provimento nº 67 do CNJ, de 26 de março de 2018. Brasília, 27 mar. 2018.

BRASIL. Resolução nº 125 do CNJ, de 29 de novembro de 2010. Brasília, 29 nov. 2010.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP nº 1637370. Relator: MARCO AURÉLIO BELLIZZE. Brasília, DF, 10 de setembro de 2019. Dje. Brasília, 13 set. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 434.059. Relator: Min. Gilmar Mendes. Brasília, DF. Dje Brasília, 12 set. 2008.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Trad. Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 1988.

CAPPELLETTI, Mauro. O acesso à justiça e a função do jurista em nossa época. **Revista de Processo**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, n.º 61, p. 148-9, 1991.

CHEZZI, Bernardo. **Conceitos Introdutórios - Noções elementares e práticas**. Salvador: Faculdade Centro de Ensino Renato Saraiva - CERS, 2019. 54 slides, color.

CINTRA, Antonio Carlos de Araujo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. **Teoria geral do processo**. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

CONJUR. São Paulo, 09 jan. 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-jan-19/stf-julgar-antigo-corte-marco>. Acesso em: 01 ago. 2020.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em Números**. Disponível em: https://paineis.cnj.jus.br/QvAJAXZfc/opensoc.htm?document=qvw_1%2FPainelCNJ.qvw&host=QVS%40neodimio03&anonymous=true&sheet=shResumoDespFT. Acesso em: 01 ago. 2020.

GASTALDI, Suzana. **As ondas renovatórias de acesso à justiça sob enfoque dos interesses metaindividuais**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 18, n. 3817, 13 dez. 2013. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/26143>. Acesso em: 27 jul. 2020.

HELENA, Eber Zoehler Santa. **O fenômeno da desjudicialização**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 11, n. 922, 11 jan. 2006. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7818>. Acesso em: 27 jul. 2020.

KAZUO WATANABE (Rio de Janeiro). **Depoimento. Fgv Projetos: Solução de conflitos**, Rio de Janeiro, v. 30, n. 30, p. 13-16, abr. 2017. Bimestral. Disponível em: https://mediacao.fgv.br/wp-content/uploads/2017/04/CadernosFGVProjetos_30_solucaodeconflitos.pdf. Acesso em: 27 jul. 2020.

LEAL, José Hildor. **Usucapião e imposto de transmissão**. 2013. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/registral/usucapiao-e-imposto-de-transmissao>. Acesso em: 27 jul. 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 8. ed. rev., atual e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à Justiça**. 2014. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica>. Acesso em: 27 jul. 2020.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Novo Código de processo civil comentado**. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

MEDINA, José Miguel Garcia. **Curso de direito processual civil**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

MENDES, Gardenia M. L.. **Tribunal Multiportas. Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, [ano](#) 20. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/36758>. Acesso em: 27 jul. 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: direitos reais**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SILVA, Andressa Cristine da. **Direito Imobiliário: tudo sobre essa área do direito**. 2019. Disponível em: <https://blog.sajadv.com.br/direito-imobiliario>. Acesso em: 31 jul. 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v. 4 : Direito das Coisas**. 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil, v. I: Teoria geral do processo, processo de conhecimento e procedimento comum**. 58. ed. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

WATANABE, Kazuo. **Acesso à justiça e sociedade moderna**. In GRINOVER, Ada Pellegrini Grinover (Coord.). et al. Participação e processo. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988, p.128-135.