A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A DIFICULDADE DE ACESSO DOS HIPOSSUFICIENTES AO PROCEDIMENTO REALIZADO NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS DO ESTADO DO AMAZONAS

EVELYN ACORDI MAKAREM

RESUMO: O presente artigo é resultado de pesquisa sobre a Usucapião Extrajudicial contextualizada com a dificuldade de acesso aos Hipossuficientes aos procedimentos realizados nos Cartórios do Estado do Amazonas. Logo no início, é apresentado um breve conceito da Usucapião e apresentação de suas espécies, passando em seguida ao estudo sobre o funcionamento dos cartórios e forma de remuneração dos serviços realizados nas Serventias Extrajudiciais e como tem aumentado a participação dos cartórios na realização de serviços jurídicos que antes só poderiam ser realizados pelo Poder Judiciário, o fenômeno da *Extrajudicialização*. Posteriormente, parte para a análise do problema do preço dos serviços Extrajudiciais no Estado do Amazonas que dificulta o acesso aos pobres. E, por fim, apresenta os argumentos para concessão de gratuidade aos menos favorecidos para o acesso ao instituto.

PALAVRAS-CHAVE: Hipossuficientes. Extrajudicial. Usucapião.

ABSTRACT: The present article is the result of research on out of court usucapition contextualized with the difficulty of access to the hyposufficient to the procedures performed in the Notaries of the State of Amazonas. At the beginning, a brief concept of usucapition is presented, as well as a presentation of its species, followed by a study on the functioning of the notary's offices and the form of remuneration for the services performed in the out of court registry and how the participation of the notaries in the performance of legal services has increased. That before could only be realized by the Judiciary, the phenomenon of out of court. Subsequently, it starts with the analysis of the problem of the price of extrajudicial services in the state of Amazonas that makes access to the poor difficult. Finally, it presents the arguments for granting gratuitousness to the underprivileged for access to the institute.

KEYWORDS: Out of court registry. Usucapition. Hyposufficient.

INTRODUÇÃO

Constitui objeto do presente trabalho a Usucapião Extrajudicial e a dificuldade de acesso dos Hipossuficientes ao procedimento realizado nas Serventias Extrajudiciais do Estado do Amazonas.

Para que possamos compreender a Usucapião Extrajudicial e contextualizá-la ao problema de acesso aos Hipossuficientes, primeiramente, devemos compreender o

[1] Bacharel em Administração pelo Centro Universitário de Ensino Superior do Amazonas – CIESA. Especialista em Auditoria Fiscal e Tributária pelo Centro Universitário de Ensino Superior do Amazonas – CIESA. Graduanda em Direito pelo Centro Universitário de Ensino Superior do Amazonas – CIESA.
E-mail: evelyn_makarem_@hotmail.com.

instituto jurídico da Usucapião, suas espécies e sua fundamentação legal dentro do nosso ordenamento jurídico.

É necessário, compreender o papel dos cartórios para execução dos negócios jurídicos e o fenômeno recorrente da *extrajudicialização* ou *desjudicialização* dos procedimentos judiciais para órgãos extrajudiciais da administração.

O objetivo do trabalho é através da pesquisa responder as seguintes perguntas: A Usucapião Administrativa Extrajudicial dá acesso aos Hipossuficientes ao procedimento realizado nos cartórios? Se não dá acesso qual seria a alternativa disponível? Os custos dos cartórios, especificamente do Estado do Amazonas, permitem o acesso do pobre à Usucapião Extrajudicial? Há previsão de gratuidade, isenção, para o procedimento da Usucapião Extrajudicial na legislação que institui os emolumentos do Estado do Amazonas? Quais são os argumentos utilizados pela doutrina para a concessão de gratuidade aos procedimentos cartorários? Qual a visão dos titulares dos cartórios em relação a gratuidade de emolumentos para a execução de serviços sem contrapartida?

A relevância social do tema é indiscutível, a Usucapião na grande maioria dos casos é requerida judicialmente por quem não possui recursos financeiros para arcar com as custas processuais. A pessoa Hipossuficiente, busca regularizar o lar, a única casa, a moradia, um direito social e também fundamental do cidadão, fundado no princípio da dignidade da pessoa humana, argumento bastante para merecer uma investigação e produção acadêmica.

Acredito que não há qualquer estudo nesse sentido realizado no país, e mergulhar no problema nesse momento, de grande turbulência em todos os setores da economia, com o aumento do desemprego e mais pessoas amargando a volta ou a entrada nesse grupo que precisa do benefício da gratuidade para ter acesso aos seus direitos, pode fazer surgir ideias para melhorar o sistema e novas luzes para cobrar do poder público maior inclusão social.

1 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A Usucapião referida no Art. 1.071, da Lei 13.105/2015, CPC/2015, que acresceu à Lei 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos, o Art. 216-A, disciplinando os procedimentos realizados nas Serventias Extrajudiciais, não é nova espécie de Usucapião, mas tão somente, um novo procedimento; importante que se registre, alternativo ou facultativo, ao processamento das várias espécies de Usucapião existentes, disciplinadas e com seus respectivos requisitos ditados na Constituição Federal e no Código Civil de 2002 e em outras normas infraconstitucionais mais específicas, como por exemplo a Lei 6.001/1973 – Estatuto do Índio, que disciplina a Usucapião Indígena.

> Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da

> comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:
>
> I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
>
> II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
>
> III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
>
> IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

O Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, para o biênio 2015/2016, Paiva (2015) argumenta que, o CPC/2015, ao regulamentar uma forma de Usucapião Extrajudicial, ao contrário do que pode parecer, não foi a primeira norma a introduzir um sistema administrativo de processamento da Usucapião, pois regulamentação semelhante, dada a este instituto, já existe na Lei 9.977/09 (Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida).

Com a adição do Art. 216-A na Lei 6.015/73, se estende a Usucapião Extrajudicial para todas as espécies de usucapião, com exceção da Regularização Fundiária de Interesse Social, acima referida, por apresentar rito próprio.

1.1 A USUCAPIÃO

A Usucapião é um instituto jurídico que visa regularizar a situação de quem tem posse de um prédio particular, urbano ou rural, e não tem o direito real da propriedade registrada no cartório de registro de imóveis.

Usucapir é um direito adquirido em relação à posse de um bem móvel ou imóvel em decorrência da utilização do bem por determinado tempo, contínuo e incontestadamente, como afirma Correia (2016, p.19).

No Código de Processo Civil revogado (Dec. Lei 1.608/39), em regra a concessão da Usucapião só era possível através do acionamento da jurisdição, em um processo litigioso, por sentença que declarava a propriedade do imóvel a ser registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis com decisão fundamentada de um Juiz.

A Usucapião é um instituto complexo e possui diversas espécies e requisitos para sua concessão conforme veremos a seguir.

1.2 AS VÁRIAS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

São espécies de Usucapião: (i). Usucapião Ordinária, com fundamento no art. 1.242 do Código Civil de 2002; (ii). Usucapião Extraordinária, com fundamento no art. 1.238 do Código Civil de 2002; (iii). Usucapião Especial Rural (*pro labore*), com fundamento no art. 1.239 do Código Civil de 2002, também fundamentada no art. 191 da Constituição Federal; (iv). Usucapião Especial Urbana (*pro moradia*), com fundamento no art. 1.240 do Código Civil de 2002, também fundamentada no art. 183 da Constituição Federal, desta modalidade decorre a Usucapião Especial por Abandono do Lar; (v). Usucapião Indígena, fundamentada na Lei 6.001/1973 – Estatuto do Índio; (vi). Usucapião Coletiva, fundamentada na Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade; (vii). Usucapião administrativa, fundamentada na Lei 11.977/2009.

Não é o objetivo desse estudo explicar de forma pormenorizada as várias espécies de Usucapião, precisamos entender, apenas, que a Usucapião Extrajudicial, não é espécie de Usucapião, mas sim um procedimento ou modalidade, e que para existência do procedimento, será necessário o enquadramento e preenchimento dos requisitos obrigatórios a cada espécie, para se alcançar o resultado pretendido, qual seja, a declaração da propriedade, e alteração da titularidade do imóvel no cartório de registro de imóveis em favor do Usucapiente.

1.3 O QUE HÁ DE NOVO COM A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O CPC/2015, inova, no sentido de oferecer uma alternativa aos titulares de direito de Usucapir, de forma facultativa, requer diretamente nos cartórios de registro de imóveis, a declaração da propriedade por Usucapião, sem a necessidade de ajuizar uma ação, de um processo demorado, e de uma decisão emanada por uma autoridade judiciária para regularizar a propriedade imobiliária.

Portanto, registro, a usucapião judicial não deixa de existir, em razão do procedimento realizado diretamente nos cartórios, para os casos em que não seja possível ou simplesmente por opção do interessado, a usucapião pode ser levada ao poder judiciário.

Entrementes, a celeridade e diminuição da burocracia do procedimento extrajudicial, frente aos procedimentos judiciais, faz pensar, que a via administrativa é a opção mais desejada por qualquer interessado, mas para garantir que isso seja efetivado é necessária a possibilidade de acesso de forma igualitária a quem dispõe de recursos para custear o procedimento extrajudicial, ou para quem não pode arcar com tais despesas sem prejuízo do próprio sustento e de sua família como já ocorre no processo judicial, onde pode ser requerido e deferido, o benefício da gratuidade das custas judiciais, inclusive, com extensão aos emolumentos cartorários, como será explicado mais adiante.

2 AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS – A CONFIANÇA DO BRASILEIRO NOS CARTÓRIOS E O FENÔMENO DA EXTRAJUDICIALIZAÇÃO DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO

Após essa breve análise do instituto da Usucapião Extrajudicial, antes de adentrarmos, propriamente no problema objeto desse estudo, da dificuldade de acesso dos Hipossuficientes, é importante, responder os seguintes questionamentos: O que é uma Serventia Extrajudicial? Para que servem as Serventias Extrajudiciais? Quem é o responsável pelas Serventias Extrajudiciais? E o que tem levado os poderes da república a escolher as Serventias Extrajudiciais como alternativa ao poder judiciário?

2.1 AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

As Serventias Extrajudiciais, conhecidas pelo cidadão comum, como cartórios, são os locais onde são prestados os serviços notariais e de registro, a exemplo do reconhecimento de firma, autenticação de cópia de documento, lavratura de escrituras públicas, registros de compra e venda, registros de nascimento, casamentos e óbito, dentre outros.

Além disso, conforme a especialidade dos cartórios, também é denominada Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto de Títulos, Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas e Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas.

Os Serviços Notariais e de Registro, conforme pode ser interpretado o Art. 1º da Lei 8.935/1994, que regulamenta o Art. 236 da Constituição Federal, são responsáveis por garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos praticados pelos interessados, de modo preventivo, evitando, com isso, o acúmulo de processos no judiciário e atuando como meio de pacificação social.

> Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.
>
> § 1º - Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.
>
> § 2º - Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.
>
> § 3º - O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Os notários e registradores são profissionais do Direito que ingressam na atividade através de concurso público, realizado pelo Poder Judiciário, que também exerce a fiscalização, nos termos dos artigos. 37 e 38, da referida Lei 8.935/1994, que disciplina os contornos dessa fiscalização a ser exercida pelo Poder Judiciário.

> Art. 37. A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos arts. 6º a 13, será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos.
>
> Parágrafo único. Quando, em autos ou papéis de que conhecer, o Juiz verificar a existência de crime de ação pública, remeterá ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia.
>
> Art. 38. O juízo competente zelará para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente, podendo sugerir à autoridade competente a elaboração de planos de adequada e melhor prestação desses serviços, observados, também, critérios populacionais e sócio-econômicos, publicados regularmente pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Nesse sentido, compete ao Poder Judiciário dos respectivos estados fiscalizar os serviços notariais e de registro localizados em seu território. Em geral, tal atribuição é conferida ao Corregedor-Geral da Justiça e aos Juízes de Direito investidos na função de corregedores permanentes.

Conforme anota Loureiro (2014, p.38), "A prestação dessas atividades tem natureza privada e é remunerada pelos particulares e não pelos cofres públicos" por conta disso não é aplicado aos notários e registradores o regime jurídico dos servidores públicos. O exercício desta atividade é repassado pelo Estado ao particular, por meio de concurso público, através do instituto da delegação (e não da concessão ou permissão, que têm natureza contratual).

Nesse sentido, para que seja possível a realização dos serviços oferecidos pelos cartórios, em regra, é indispensável o pagamento prévio dos emolumentos, um tributo, com natureza de taxa e serve como retribuição aos titulares de cartórios bem como para o custeio dos serviços, e sobre este ponto, veremos adiante, com mais detalhes.

2.2 A CONFIANÇA NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS NO CONTEXTO DA DESJUDICIALIZAÇÃO

Como de forma brilhante aborda Alvim (2016, p. 30), a desjudicialização ou extrajudicialização, como vem sendo normalmente denominado esse fenômeno, de alguns procedimentos especiais, como é o caso da usucapião, não é uma novidade, tampouco um acontecimento isolado. A desjudicialização, também ocorreu, por exemplo, na retificação administrativa de registro imobiliário (art. 213 da Lei 6.015/1973); na consignação em pagamento extrajudicial (art. 38, § 1.º, e art. 41 da Lei 6.766/1979); na consolidação da propriedade fiduciária (Lei 9.514/1997) e na via extrajudicial de inventário, partilha e separação (Lei 11.441/2007).

O Legislativo, atendendo ao clamor do Poder Judiciário e, com objetivo claro de desafogar o sistema jurisdicional, tem confiado aos cartórios extrajudiciais, que possuem, na maioria dos casos, uma estrutura e pessoal tão qualificados quanto os juízes, à realização das atividades supramencionadas.

E, segundo afirma a ANOREG BR (2016) em uma pesquisa realizada pelo Instituto Datafolha no final de 2015, junto aos usuários de cartórios de Brasília, São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte, não é só o Legislativo e/ou o Poder Judiciário, que tem depositado essa confiança às serventias extrajudiciais, os cidadãos entrevistados elegeram os cartórios como a instituição mais confiável do país, dentre todas as instituições públicas e privadas.

A pesquisa se preocupou em apontar o nível de satisfação dos usuários com as atividades extrajudiciais, e nessa avaliação de confiança os cartórios conquistaram a primeira posição, com média 7,6, de uma nota de 0 a 10, à frente, por exemplo, dos Correios.

Figura 1 – Confiança da população brasileira nos Cartórios.

Fonte: Anoreg-BR

Na comparação dos cartórios com todos os demais serviços públicos, 77% dos usuários consideraram os cartórios ótimos ou bons. A referida pesquisa ainda apurou que 74% dos usuários são contra alterações no sistema atual.

Segundo o presidente da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG BR), Rogério Portugal Bacellar, a avaliação positiva é reflexo do esforço da categoria para aprimorar o sistema extrajudicial e do perfil constitucional que ela ostenta, que compreende a gestão privada, a responsabilidade pessoal dos titulares e a fiscalização do Poder Judiciário. "Nos dedicamos constantemente ao aperfeiçoamento do sistema, investindo em gestão, capacitação e tecnologia a fim de proporcionarmos ao cidadão segurança jurídica e acesso fácil, rápido e seguro às informações e às nossas atividades", ressalta Bacellar.

A elevada confiança é um relevante referencial e serve como importante argumento para a desjudicialização dos serviços que outrora só poderia ser realizado pelo poder judiciário.

Entretanto, apesar dessa confiança, da população em relação aos serviços prestados pelos cartórios, ainda há muita reclamação, em relação a um ponto crucial, que

é o valor dos emolumentos cartorários, que em alguns Estados da Federação, como por exemplo, o Estado do Amazonas, referenciado nesse estudo, são tão altos que podem inviabilizar o acesso aos cartórios daqueles que precisando serviço e possuem parcos recursos.

3 EMOLUMENTOS – CUSTOS DOS SERVIÇOS CARTORÁRIOS NO ESTADO DO AMAZONAS – DIFICULDADE DE ACESSO DOS HIPOSSUFICIENTES AO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO

Em sua obra Loureiro (2014, p.49), explica que a retribuição da atividade profissional dos titulares de Cartórios recebe o nome de emolumentos e esses emolumentos corresponderão a remuneração devida ao titular e as despesas realizadas por ele no desempenho das suas atividades profissionais.

3.1 OS EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS NO ESTADO DO AMAZONAS

No Estado do Amazonas, os emolumentos foram instituídos através da Lei Ordinária Estadual nº 2.751, de 24 de setembro de 2002, em conformidade com às normas gerais instituídas pela Lei Federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, que regulamentou o § 2º do art. 236 da vigente Constituição da República.

O referido diploma, dispõe que os emolumentos devem corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados pelos notários e registradores, e que o valor dos emolumentos levará em conta a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registro.

> Art. 1º, § 1º - Os **emolumentos devem corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados** pelos Notários e Registradores aos usuários com respeito, qualidade, eficiência e rapidez. (Grifo nosso)
>
> Art 2º - O valor dos emolumentos levará em conta a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registro, atendidas as seguintes regras: [...].

Observa-se, que as normas citadas, parecem buscar uma proporcionalidade e razoabilidade dos preços dos serviços cartorários.

Entretanto, a realidade é muito distante do que está escrito na aludida norma, basta uma breve análise à tabela de emolumentos então vigente, para os cartórios de notas e registro do Estado do Amazonas, figura 2 e 3, para constatar que dentre os valores, há alguns que são praticamente inalcançáveis aos menos favorecidos.

Completamente inviável para os mais pobres, e por esse motivo o legislativo estadual, ou ainda, o legislativo federal, na hipótese que se permite, deve trabalhar para criar uma forma de acesso aos Hipossuficientes.

Página 1

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS

CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

TABELA DE EMOLUMENTOS

TABELA I - ATOS DOS TABELIÃES DE NOTAS - CAPITAL

I - Escritura Pública com valor declarado:

Faixa de valores do ato			Emolumento	Computação	ISS	Fundpge	Fundpam	Farpam	Funetj	Selo	Total
R$ 0,01	a	R$ 17.595,00	R$ 160,23	R$ 7,53	R$ 8,39	R$ 5,04	R$ 8,39	R$ 10,07	R$ 16,78	R$ 2,00	R$ 218,40
R$ 17.595,01	a	R$ 35.190,00	R$ 480,68	R$ 7,53	R$ 24,41	R$ 14,65	R$ 24,41	R$ 29,30	R$ 48,83	R$ 2,00	R$ 631,80
R$ 35.190,01	a	R$ 58.650,00	R$ 640,90	R$ 7,53	R$ 32,43	R$ 19,45	R$ 32,43	R$ 38,91	R$ 64,84	R$ 3,00	R$ 839,50
R$ 58.650,01	a	R$ 117.300,00	R$ 801,13	R$ 7,53	R$ 40,44	R$ 24,26	R$ 40,44	R$ 48,52	R$ 80,86	R$ 3,00	R$ 1.046,20
R$ 117.300,01	a	R$ 234.600,00	R$ 1.602,26	R$ 7,53	R$ 80,49	R$ 48,29	R$ 80,49	R$ 96,59	R$ 160,98	R$ 4,00	R$ 2.080,60
R$ 234.600,01	a	R$ 351.900,00	R$ 4.005,64	R$ 7,53	R$ 200,66	R$ 120,39	R$ 200,66	R$ 240,79	R$ 401,32	R$ 5,00	R$ 5.182,00
R$ 351.900,01	a	R$ 469.200,00	R$ 5.607,88	R$ 7,53	R$ 280,78	R$ 168,46	R$ 280,78	R$ 336,93	R$ 561,54	R$ 6,00	R$ 7.249,90
R$ 469.200,01	a	R$ 586.500,00	R$ 7.210,14	R$ 7,53	R$ 360,89	R$ 216,54	R$ 360,89	R$ 433,06	R$ 721,77	R$ 6,00	R$ 9.316,80
R$ 586.500,01	a	R$ 703.800,00	R$ 8.812,38	R$ 7,53	R$ 440,99	R$ 264,60	R$ 440,99	R$ 529,19	R$ 881,99	R$ 6,00	R$ 11.383,70
R$ 703.800,01	a	R$ 821.100,00	R$ 10.414,65	R$ 7,53	R$ 521,10	R$ 312,67	R$ 521,10	R$ 625,33	R$ 1.042,22	R$ 7,00	R$ 13.451,60
R$ 821.100,01	a	R$ 938.400,00	R$ 11.215,77	R$ 7,53	R$ 561,16	R$ 336,69	R$ 561,16	R$ 673,40	R$ 1.122,33	R$ 7,00	R$ 14.485,10
R$ 938.400,01	a	R$ 1.055.700,00	R$ 12.016,91	R$ 7,53	R$ 601,22	R$ 360,73	R$ 601,22	R$ 721,47	R$ 1.202,45	R$ 7,00	R$ 15.518,50
acima de R$ 1.055.700,01			R$ 16.022,53	R$ 7,53	R$ 801,50	R$ 480,90	R$ 801,50	R$ 961,80	R$ 1.603,01	R$ 7,00	R$ 20.685,80

Figura 2 - Tabela de Emolumentos – Tabeliães de Notas – Provimento nº 276/2016 - CGJ/AM.

Fonte: Corregedoria de Justiça do Estado do Amazonas – CGJ-AM

Página 2

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS

CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

TABELA DE EMOLUMENTOS

TABELA II - ATOS DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CAPITAL

I - REGISTRO *(de qualquer contrato imobiliário, cédulas, financiamentos, hipotecas)* e a AVERBAÇÃO *(de construção, reconstrução, ampliação, calculados com base no Índice da tabela do Sinduscon-AM e sub-rogação de dívidas, aumento de empréstimo)*, por imóvel, incluindo matrículas, buscas, indicações pessoais, reais, prenotação e demais atos com valor declarado:

Faixa de valores do ato			Emolumento	Computação	ISS	Fundpge	Fundpam	Farpam	Funetj	Selo	Total
R$ 0,01	a	R$ 17.595,00	R$ 160,23	R$ 7,53	R$ 8,39	R$ 5,04	R$ 8,39	R$ 10,07	R$ 16,78	R$ 2,00	R$ 218,40
R$ 17.595,01	a	R$ 35.190,00	R$ 480,68	R$ 7,53	R$ 24,41	R$ 14,65	R$ 24,41	R$ 29,30	R$ 48,83	R$ 2,00	R$ 631,80
R$ 35.190,01	a	R$ 58.650,00	R$ 640,90	R$ 7,53	R$ 32,43	R$ 19,45	R$ 32,43	R$ 38,91	R$ 64,84	R$ 3,00	R$ 839,50
R$ 58.650,01	a	R$ 117.300,00	R$ 801,13	R$ 7,53	R$ 40,44	R$ 24,26	R$ 40,44	R$ 48,52	R$ 80,86	R$ 3,00	R$ 1.046,20
R$ 117.300,01	a	R$ 234.600,00	R$ 1.602,26	R$ 7,53	R$ 80,49	R$ 48,29	R$ 80,49	R$ 96,59	R$ 160,98	R$ 4,00	R$ 2.080,60
R$ 234.600,01	a	R$ 351.900,00	R$ 4.005,64	R$ 7,53	R$ 200,66	R$ 120,39	R$ 200,66	R$ 240,79	R$ 401,32	R$ 5,00	R$ 5.182,00
R$ 351.900,01	a	R$ 469.200,00	R$ 5.607,88	R$ 7,53	R$ 280,78	R$ 168,46	R$ 280,78	R$ 336,93	R$ 561,54	R$ 6,00	R$ 7.249,90
R$ 469.200,01	a	R$ 586.500,00	R$ 7.210,14	R$ 7,53	R$ 360,89	R$ 216,54	R$ 360,89	R$ 433,06	R$ 721,77	R$ 6,00	R$ 9.316,80
R$ 586.500,01	a	R$ 703.800,00	R$ 8.812,38	R$ 7,53	R$ 440,99	R$ 264,60	R$ 440,99	R$ 529,19	R$ 881,99	R$ 6,00	R$ 11.383,70
R$ 703.800,01	a	R$ 821.100,00	R$ 10.414,65	R$ 7,53	R$ 521,10	R$ 312,67	R$ 521,10	R$ 625,33	R$ 1.042,22	R$ 7,00	R$ 13.451,60
R$ 821.100,01	a	R$ 938.400,00	R$ 11.215,77	R$ 7,53	R$ 561,16	R$ 336,69	R$ 561,16	R$ 673,40	R$ 1.122,33	R$ 7,00	R$ 14.485,10
R$ 938.400,01	a	R$ 1.055.700,00	R$ 12.016,91	R$ 7,53	R$ 601,22	R$ 360,73	R$ 601,22	R$ 721,47	R$ 1.202,45	R$ 7,00	R$ 15.518,50
acima de R$ 1.055.700,01			R$ 16.022,53	R$ 7,53	R$ 801,50	R$ 480,90	R$ 801,50	R$ 961,80	R$ 1.603,01	R$ 7,00	R$ 20.685,80

Figura 3 - Tabela de Emolumentos – Tabeliães de Notas – Provimento nº 276/2016 - CGJ/AM.

Fonte: Corregedoria de Justiça do Estado do Amazonas – CGJ-AM

3.2 O CUSTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL PARA OS CARTÓRIOS

Para Brandelli (2016, p. 135), a usucapião extrajudicial é um procedimento com atividades complexas e por conta dessa complexidade os cartórios terão um desafio para adequar sua estrutura interna física e pessoal, para a execução eficiente dessas atividades.

Nesse ponto, peço vênia para discordar, pois é importante destacar, que apesar da norma vedar o repasse aos usuários, as despesas decorrentes dos serviços, são os usuários que através do pagamento dos altos custos dos emolumentos bancam esses serviços.

E como minuciosamente explica Tartuce (2016) se há ajustes a serem realizados em prol dos notários pela necessária atuação sem contrapartida financeira, estes deveriam ser realizados junto ao Poder Público buscando, por exemplo, um "sistema de compensação dos atos gratuitos com o recolhimento da parte dos emolumentos que cabe ao Estado".

Logo, os custos da Usucapião Extrajudicial correrão às expensas dos interessados em ver declarada à propriedade, e o preço do serviço deve ser justo, de forma a garantir a execução do serviço, bem como o acesso de todos e de forma isonômica.

3.3 O CUSTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL PARA OS HIPOSSUFICIENTES: HÁ POSSIBILIDADE DE DEFERIMENTO DE GRATUIDADE REFERENTE AOS EMOLUMENTOS DEVIDOS ÀS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS NA USUCAPIÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL?

Os Emolumentos têm natureza tributária e constituem taxas e, como se trata de um tributo, só pode ser criado, aumentado ou diminuído por lei, com observância aos princípios da legalidade, da anterioridade e da noventena.

Existem dois institutos que podem excepcionar a regra de pagamento de emolumentos: a Imunidade e a Isenção.

Conforme ensina Alexandre (2015, p. 170), "As imunidades são limitações constitucionais ao poder de tributar consistentes na delimitação da competência tributária constitucionalmente conferida aos entes políticos", ou seja, a constituição em determinados casos cria regras que impedem a cobrança do tributo.

Não nos parece a via mais adequada, uma vez que para que se institua uma Imunidade tributária teria o legislativo que alterar o texto constitucional através das emendas constitucionais previstas no Art. 60 da Constituição Federal, uma tarefa mais árdua, dada a rigidez constitucional e o grau de formalidade para proposição e aprovação de uma emenda.

Por outro lado, a isenção é uma forma de exclusão do crédito tributário, ou seja, uma dispensa legal ao pagamento do tributo devido.

É consabido, que as regras de isenções, devem ser instituídas por lei, e por força do pacto federativo, somente pode conceder isenção o ente federativo competente para instituir o tributo, e nessa levada, é importante consignar, os ensinamentos de Loureiro (2014, p.54):

> "Em se tratando de emolumentos estipulados na Lei estadual 11.331/2002, conforme se denota da inteligência conjunta dos arts. 236, § 2.o, e 24, IV, ambos da CF, compete concorrentemente à União, aos Estados e ao Distrito Federal, legislar sobre custas dos serviços forenses e emolumentos. Nesse caso, a competência da União limita-se ao estabelecimento das normas gerais, cabendo aos Estados (e ao DF) a edição de normas especiais onde são instituídos os emolumentos (art. 24, § 2.o)".

Dito isso, fica evidente, que se sobrevierem normas, com objetivo de conceder isenção de taxas de emolumentos cartorários, para os procedimentos de Usucapião Extrajudicial, para os Hipossuficientes, essas normas deverão ser instituídas, em tese, pelas Assembleias Legislativas dos Estados da Federação.

Até o momento, não se vê uma discussão sobre o tema, e não existem regras de isenção ou imunidade que alcance os Hipossuficientes e lhes garanta o acesso ao procedimento, portanto, a regra, e entendimento dos cartórios, será pela cobrança obrigatória dos emolumentos, pois a cobrança dos tributos é compulsória e não dispõe o titular do cartório competência discricionária para decidir sobre a cobrança ou não do tributo, em razão do princípio da indisponibilidade do interesse público.

Entrementes, analisando as duas hipóteses, a isenção é a via mais óbvia para garantir o acesso ao Hipossuficiente ao procedimento, no entanto, uma observação que deve ser feita, é que por ser as Assembleias Legislativas Estaduais os órgãos, em tese, competentes para debater minuciosamente sobre o assunto e criar essa norma, o acesso pode ficar limitado a um determinado Estado, e não alcançar os Hipossuficientes de todo o Território Nacional.

É importante, registrar, nesse ponto, que o Supremo Tribunal Federal (ADIn MC 1.800) já reconheceu, com base no art. 236, § 2º, da Constituição Federal, a competência da Lei Federal para estabelecer isenção ou limitação em relação a emolumentos cobrados pelas serventias extrajudiciais.

Então, poderia a lei federal traçar normas gerais sobre emolumentos, sem, discutir em detalhes sobre elementos como alíquota, base de cálculo ou forma de cobrança.

A Legislação Federal poderia editar normas gerais sobre aquilo que exige tratamento igual em todo o território brasileiro, como a gratuidade: havendo pessoas Hipossuficientes em todo o Brasil, o princípio da isonomia impõe que a gratuidade reconhecida em um Estado da Federação seja assegurada também em outros.

E a partir da Lei Federal, cada Estado discute em lei própria de custas os detalhes sobre o recolhimento das taxas judiciárias perante seus órgãos de Justiça.

3.4 HIPOSSUFICIENTE: O ACESSO À JUSTIÇA PARA OS SERVIÇOS PÚBLICOS ESSENCIAIS E OS ARGUMENTOS PARA GRATUIDADE DE EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS

É importante conceituar o hipossuficiente e distinguir o acesso à justiça, direito fundamental, previsto no art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, que garante o acesso a jurisdição, do acesso aos serviços públicos essenciais, e das isenções concedidas aos Hipossuficientes aos serviços de cartórios.

A Justiça gratuita foi privilegiada pelo legislador, ganhando uma regulamentação mais abrangente, no art. 98 do Novo Código de Processo Civil, inclusive garantindo a extensão da justiça gratuita aos emolumentos dos cartórios para garantir a efetividade das decisões judiciais.

As normas acima mencionadas, que tratam do acesso a justiça não são fundamentos para a gratuidade dos serviços cartorários em geral, e sim de modo especifico, para garantir a efetividade das decisões, portanto, é necessária a judicialização de uma demanda e deferimento do pedido de gratuidade da justiça, para que se tenha o efeito extensivo.

Por outro lado, o acesso aos serviços públicos essenciais é matéria de direito do consumidor, fundamentado no art. 22 do Código de Defesa do Consumidor, no entanto, os usuários de cartórios não são enquadrados como consumidores, e há total incompatibilidade entre o direito do consumidor e os serviços prestados pelos servidores titulares de cartórios.

Em estudo intitulado "Responsabilidade Civil de Notário e Registradores: a aplicação do Código de Defesa do Consumidor em suas atividades e a sucessão trabalhista na delegação", Alves (2002) nos brinda com o seguinte entendimento, a respeito da matéria:

> "A simples essência dos serviços notariais e de registro exclui qualquer possibilidade jurídica de identificá-los como relação de consumo, uma vez que tais atividades, diretamente ligadas à Administração Pública, são reconhecidas como o poder certificante dos órgãos da fé pública. A natureza pública dos atos notariais e registrais impõe permanente fiscalização pelo Poder Judiciário e subordinação à disciplina e instruções da Corregedoria de Justiça de cada Estado. A atípica atividade notarial e registral subordina-se à legislação especial, algumas promulgadas após o Código de Defesa do Consumidor, não podendo com ele coexistir em face da incompatibilidade de seus preceitos."

Então, parece não ser o fundamento adequado, buscar o acesso aos serviços de Usucapião Extrajudicial aos Hipossuficientes ancorado no argumento do acesso à justiça, tampouco na realização de serviço essencial do Estado.

Em que pese tal argumento, conforme Tartuce (2016) é importante lembrar que os cartórios são órgãos privados que exercem atividade notadamente pública por delegação do Poder Público. Tabeliães, notários e registradores são autênticos delegados do Estado, sendo inclusive dotados de "fé pública".

Por essa razão os titulares de delegação pelo Poder Público devem exercer suas atividades na forma desejada pela Constituição.

Por isso, a gratuidade de alguns atos em prol dos mais necessitados decorre da natural subordinação às regras constitucionais que disciplinam a administração da justiça, assim é forte o argumento que permite a criação de normas que através das isenções permitam o acesso dos Hipossuficientes aos procedimentos realizados pelos cartórios inclusive o procedimento especial da Usucapião Extrajudicial.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O CPC/2015 incluiu na Lei de Registros Públicos o procedimento administrativo, extrajudicial da Usucapião. A Usucapião é a aquisição da propriedade pelo decurso do tempo em conformidade com os requisitos estabelecidos por lei. O procedimento da Usucapião Extrajudicial é realizado diretamente nos cartórios de registro de imóveis, com prévio pagamento dos emolumentos, que como ficou demonstrado, é o grande problema para o acesso dos mais pobres ao exercício desse direito através do Instituto. A Usucapião Extrajudicial não exclui do ordenamento jurídico a Usucapião Judicial, uma vez que os casos não alcançados pela via judicial ou por interesse do requerente pode ser levado ao Poder Judiciário.

Os Emolumentos são tributos, com natureza de taxas, e por isso são compulsoriamente cobrados. Os emolumentos do Estado do Amazonas são muito caros, o que inviabiliza o acesso dos Hipossuficientes ao procedimento da Usucapião Extrajudicial, já que não existe norma de isenção para este caso.

Almeja-se uma normatização em nível nacional, elaborada pelo Órgão Legislativo Federal, enquadrado na possibilidade defendida pela jurisprudência do STF, uma vez que a gratuidade deve alcançar de forma uniforme e isonômica todo o território nacional. O argumento para se pleitear a gratuidade de emolumentos são muito fortes, porque estão relacionados a vontade da constituição federal no tratamento dos mais necessitados, tendo a gratuidade de emolumentos cartorários já alcançado outros procedimentos igualmente importantes.

REFERÊNCIAS

ALEXANDRE, Ricardo. Direito tributário esquematizado / Ricardo Alexandre. – 12ª ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: Ed. Juspodvim, 2018.

ALVIM, Arruda. A Usucapião Extrajudicial e o Novo Código de Processo Civil. Revista de Direito Imobiliário. vol. 79. Ano 38. p. 15-31. São Paulo: Ed. RT, jul-dez. 2015.

ALVES, Sonia Marilda Peres. Responsabilidade Civil de Notário e Registradores: a aplicação do Código de Defesa do Consumidor em suas atividades e a sucessão trabalhista na delegação. Revista de Direito Imobiliário. IRIB. n.º 53. Ano 25. Ed. RT, julho–dezembro de 2002.

ANOREG BR. Confiança dos brasileiros nos cartórios é destaque em pesquisa do Datafolha. Disponível em: <http://cartoriosbrasil.org.br/>. Acesso em 13 de março de 2019.

BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa : De acordo com o novo código de processo civil / Leonardo Brandelli. – São Paulo : Saraiva, 2016.

BRASIL. Constituição Federal de 1988. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituição.htm>. Acesso em 13 de março de 2019.

BRASIL. Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 19 de março de 2019.

BRASIL. Código de Processo Civil. Lei 13.105 de 16 de março de 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em 21 de março de 2019.

BRASIL. Serviços Notariais e de Registro. Lei 8.935 de 18 de dezembro de 1994. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm> Acesso em 13 de março de 2019.

BRASIL. Sistema Financeiro Imobiliário, Alienação Fiduciária de coisa Imóvel. Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9514.htm> Acesso em 13 de março de 2019.

BRASIL. Parcelamento do Solo Urbano. Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm> Acesso em 13 de março de 2019.

BRASIL. Inventário, Partilha e separação consensual extrajudicial. Lei 11.441 de 4 de janeiro de 2007. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm> Acesso em 19 de março de 2019.

CARVALHO, Veronica. Consultor Jurídico - O instituto da usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil, Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2016-abr-23/veronica-akemi-instituto-usucapiao-extrajudicial-cpc>. Acesso em 19 de março de 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: Teoria e Prática. 8ª ed. rev., atual e ampl. – Salvador: Ed. Juspodvim, 2017.

PAIVA, João Pedro Lamana. Novo CPC introduz a Usucapião Extrajudicial no País. Disponível em: < http://www.irib.org.br/files/obra/Versa771o_correta_Artigo_Lamana_Paiva_Usucapiao.pdf>. Acesso em 21 de março de 2019.

TARTUCE, Fernanda. Gratuidade em Inventários Extrajudiciais – LEX MAGISTER. Disponível em: <http://www.editoramagister.com/doutrina_27182690_GRATUIDADE_EM_INVENTARIOS_EXTRAJUDICIAIS.aspx>. Acesso em 13 de março de 2019.