

PROJETO DE LEI E/OU PROVIMENTO (CNJ) DE CONCILIAÇÃO NO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA IMOBILIÁRIA

Priscila Alves Patah¹
Júlio César Franceschet²

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Projeto de lei destinado ao Poder Legislativo e/ou Provimento tendo por objeto a execução extrajudicial de alienação fiduciária. Ele fornece subsídios para implementação de conciliação e soluções para desafios comuns, caracterizando-se como um material didático voltado para a aprovação legislativa de alteração da Lei nº 9.514/97 ou uniformização de interpretação pelo CNJ.

Resumo Estruturado

Objetivo do Estudo: *desenvolver um projeto de lei para a alienação fiduciária, focado na gestão de conflitos e na implementação de normatização ou legislação atinente a procedimentos legais e administrativos para a aplicação da conciliação no procedimento extrajudicial de alienação fiduciária.*

Metodologia/Abordagem: *levantamento de estudo doutrinário e jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça e administrativo paulista acerca do tema; e a análise dos dados estatísticos de janeiro de 2012 a setembro de 2021 de transações relacionadas à alienação fiduciária dos Registros de Imóveis paulistas, através do Portal Estatístico Registral do Registro de Imóveis do Brasil.*

Originalidade/Relevância: *Este projeto de lei se destaca por integrar a gestão de conflitos ao processo de alienação fiduciária, oferecendo uma abordagem inovadora que vai além dos aspectos técnicos e jurídicos, contemplando também a participação legislativa. Sua relevância está na capacidade de sugerir a conciliação como meio de superação de obstáculos a quitação da dívida na alienação fiduciária.*

Principais Resultados: *criação de uma sugestão normativa detalhada sobre alienação fiduciária em garantia no Registro de Imóveis, modelo de notificações, proposta de alteração da Lei nº 9.514/97 e provimento do CNJ.*

Contribuições Teóricas/Metodológicas: *teoricamente, ao associar a gestão de conflitos com a alienação fiduciária, uma área tradicionalmente focada em aspectos legais. Metodologicamente, oferece um modelo de projeto de lei que pode ser replicado e adaptado a diferentes contextos, servindo como referência para futuras normativas e legislações correlatas em procedimentos extrajudiciais de uma forma geral.*

Contribuições Sociais/Para a Gestão: *Socialmente, promover a inclusão e a preservação do direito à moradia, com a renegociação de dívida entre credor e*

¹ Mestre em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, Registradora de Imóveis no Estado de São Paulo, e-mail: priscilapatah@hotmail.com.

² Professor do Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de conflitos pela Universidade de Araraquara, e-mail: jcfranceschet@uniara.edu.br.

devedor, decorrente da conciliação. Para a gestão, ele oferece um roteiro claro e prático que ajuda a reduzir burocracias e implementar a justiça social.

Palavras-chave: *Consolidação. Alienação fiduciária. Registro de imóveis. Procedimento extrajudicial. Conciliação.*

Araraquara, novembro de 2024.

IMPACTO E INOVAÇÃO DO PROJETO:

Finalidade do Trabalho: *desenvolver um projeto de lei prático e aplicável para o procedimento extrajudicial de execução em alienação fiduciária, focado na gestão de conflitos. A intenção é capacitar usuários em geral, credores, registradores de imóveis e prepostos das serventias imobiliárias a conduzir o procedimento extrajudicial de alienação fiduciária de forma eficiente, garantindo segurança jurídica.*

Nível e Tipo de Impacto: *a alteração legislativa passa a ser utilizada como material de referência por registradores e prepostos de serventias imobiliárias, impactando diretamente no procedimento extrajudicial de execução em alienação fiduciária.*

Demanda: *atende à necessidade crescente tornar mais eficaz a execução em alienação fiduciária de imóveis, atendendo aos interesses do credor, do devedor e de terceiros interessados.*

Área Impactada pela Produção: *direito civil, direito imobiliário, serventias extrajudiciais.*

Replicabilidade: *altamente replicável, podendo ser adaptado para diferentes contextos, proporcionando um modelo prático de execução extrajudicial em casos de alienação fiduciária de imóveis.*

Abrangência Territorial: *abrangência nacional.*

Complexidade: *alta, enfrentou desafios técnicos e metodológicos, especialmente na integração de práticas de gestão de conflitos com os processos legais de execução em alienação fiduciária de imóveis.*

Nível de Inovação: *altamente inovador ao combinar a gestão de conflitos com a execução extrajudicial em alienação fiduciária de imóveis, criando um material abrangente, capaz de permitir a correta gestão desses conflitos.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *registrados, advogados, credores e devedores em contratos de alienação fiduciária de imóveis.*

Fomento: *Apoio institucional da UNIARA.*

Registro de Propriedade Intelectual: *Não há registro de propriedade intelectual.*

Estágio da Tecnologia: *o projeto normativo e seus desdobramentos estão em fase de encaminhamento aos órgãos competentes.*

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: *O conhecimento gerado pelo projeto está sendo transferido para serventias extrajudiciais, por meio de capacitações, manuais e workshops, facilitando sua adoção prática.*

1. INTRODUÇÃO

O estudo se justifica no atual contexto brasileiro, com maior possibilidade de ação preventiva de registradores e notários. Assim, a análise e discussão do acesso à Justiça exclusivamente pelo Poder Judiciário são consideradas ultrapassadas. Cada vez mais assimilado a inúmeros processos, o combate jurídico na esfera jurisdicional pode ser evitado ou minimizado com o auxílio de outros entes. Nesse contexto, o titular de um cartório extrajudicial pode contribuir, orientando os interessados em rever ou rediscutir cláusulas e temas em momento anterior ao conflito. Como profissionais do direito imparciais, registradores e notários podem auxiliar na resolução de conflitos através do diálogo.

Observa-se que inexistência de demandas judiciais decorrentes da desjudicialização possibilitada pela legislação não significa o estabelecimento de uma justiça. Há injustiça quando o devedor não tem a possibilidade de dialogar com o credor e tentar chegar a um consenso. A pesquisa parte da premissa de que a justiça não se exaure no Judiciário, podendo ser realizada em outros entes, tais como as serventias extrajudiciais, especificamente, no Registro de Imóveis, no caso do procedimento de execução de alienação fiduciária. A justiça efetivamente entregue aos partícipes da sociedade diminui as demandas jurisdicionais, satisfazendo aos anseios das pessoas. É o que pretende propor a presente pesquisa.

Na lida diária, percebe-se que, em certos casos, os cartórios extrajudiciais servem de local à busca de informações altamente especializadas, como é a área notarial e de registros. A evolução das novas formas de acesso à Justiça garante uma análise rápida e eficaz dos problemas legais com a prevenção para resolver questões conflitantes.

Nesse aspecto, a função preventiva exercida pelos registradores de imóveis contribui para minimizar eventuais futuros conflitos. Essa tendência tem mostrado resultados positivos e deve ser preservada e estimulada, como forma de garantir uma ordem jurídica justa, aliada à celeridade, permitindo maior segurança jurídica às partes interessadas.

De forma mais específica, procura-se estudar a alienação fiduciária de bem imóvel, introduzida pela Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997). Busca-se, em linhas gerais, analisar a legislação atinente a garantias imobiliárias, especificamente sobre a relevância da garantia ofertada através da alienação fiduciária, em que há o desdobramento da propriedade entre credor e devedor.

Ainda, não havendo o pagamento da dívida, o procedimento extrajudicial tem seguimento, visando ao efetivo pagamento, a partir da notificação extrajudicial conduzida pelo Registrador de Imóveis. Contudo, após a notificação, persistindo o não pagamento, procede-se à consolidação da propriedade em nome do credor, que deverá ofertar a venda do imóvel em leilões extrajudiciais.

O procedimento é eficaz e célere, se comparado à execução judicial. Entretanto, percebe-se que, muitas vezes, o pagamento da dívida seria a melhor opção tanto ao devedor - que poderia permanecer com o imóvel, configurando, majoritariamente, o direito de moradia constitucionalmente previsto - quanto ao credor, que ao ter a propriedade consolidada, tem que arcar com os custos de uma nova venda, dos leilões extrajudiciais, dos impostos respectivos etc.

Assim, propõe-se uma tentativa de conciliação, cujo facilitador será o Registrador de Imóveis competente, visando minimizar as situações de encerramento da alienação fiduciária com a perda da propriedade pelo devedor.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

No Brasil, a Lei Orçamentária nº 317, de 1843, regulamentada pelo Decreto nº 482/1846, tratou da hipoteca, que se tornou a principal garantia real naquele momento. Justifica-se, assim, o papel central do Registro de Imóveis, com a disposição sobre a inscrição das hipotecas legais e convencionais, do Decreto-lei nº 4.857/39 (artigo 178, III). Contudo, a recuperação do crédito demorada acabou por desestimular a circulação de capitais. O desestímulo decorria dos altos custos na tentativa de recomposição do capital emprestado, já que o processo de execução durava anos, tornando inócua a garantia, pelo dispêndio com a retomada e por sua depreciação. Ademais, a edição da Súmula nº 308, do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, seja ela antes ou após celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, fulminando ainda mais o interesse pelos credores na hipoteca (SANJUAN; BARBOSA, 2020).

Assim, com a dificultosa recuperação do crédito oriundo das dívidas garantidas por hipotecas, a alienação fiduciária de bens móveis, prevista na Lei nº 4.728/65 e no Decreto nº 911/66, foi aproveitada também para bens imóveis, culminando na Lei nº 9.514/97 (COLETI; LIMA, 2018).

Com a alienação fiduciária imobiliária, modificou-se o cenário de morosidade para recuperação de crédito, sendo considerada, atualmente, um instrumento de sucesso para financiamento de bens, com aumento do volume de crédito no mercado, visto que “antes da alienação fiduciária, ocorreram 35 mil financiamentos de habitações, no ano de 1997, ao passo que, em 2011, foram registrados mais de 1 milhão de financiamentos” (SARMENTO FILHO, 2018, p. 415). A Exposição de Motivos do Projeto de Lei 4.188/2021 (BRASIL, 2021) informa que a alienação fiduciária é, atualmente, utilizada em mais de 90% das operações de crédito imobiliário, ao passo que a hipoteca é utilizada em apenas 6% dessas operações.

A alienação fiduciária imobiliária se coaduna com a Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), que, em seus artigos 182 e 183, estabeleceu diretrizes de política e desenvolvimento urbano e atribuições do poder público municipal para a efetivação de políticas de desenvolvimento urbano, buscando incrementar as funções sociais na sociedade e garantir o bem-estar dos habitantes.

3 METODOLOGIA

A elaboração do projeto de lei para o procedimento extrajudicial de alienação fiduciária no Registro de Imóveis foi baseada em uma abordagem metodológica robusta e multidisciplinar, combinando técnicas de pesquisa documental

A primeira etapa da metodologia consistiu na realização de uma extensa pesquisa documental e revisão bibliográfica. Esta fase teve como objetivo compreender o panorama legal, histórico e teórico da alienação fiduciária no Brasil, com foco específico na Lei nº 9.514/1997. A revisão bibliográfica incluiu o estudo de livros, artigos científicos, legislações, regulamentos e relatórios técnicos que abordam a alienação fiduciária. Fontes primárias, como a Constituição Federal de 1988, o Código Civil, e a própria Lei nº 9.514/97, foram cuidadosamente analisadas para garantir a precisão das informações e a conformidade com a legislação vigente.

Autores-chave como Bryant Garth e Mauro Cappelletti, com sua obra “Acesso à Justiça” foram integrados ao estudo para enriquecer a compreensão sobre o acesso à justiça no procedimento de alienação fiduciária em garantia imobiliária. A revisão da literatura forneceu um embasamento teórico sólido, permitindo identificar os desafios enfrentados na prática da quitação da dívida dentro do procedimento extrajudicial e as melhores estratégias para superá-los.

Com base na revisão bibliográfica, foi realizada uma análise detalhada da Lei 9.514/1997. Como método de trabalho, podem ser alinhados os seguintes: a) levantamento de estudo doutrinário acerca do tema; b) levantamento da jurisprudência correlata do Superior Tribunal de Justiça; c) análise da jurisprudência administrativa do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; d) análise dos dados estatísticos de transações relacionadas à alienação fiduciária de imóveis em garantia dos Registros de Imóveis paulistas.

Trata-se de uma pesquisa exploratória de doutrina e jurisprudência, em que se utilizam fontes documentais, como legislação, provimentos e normas de serviço. A partir dessa abordagem, a pesquisa documental consistirá na análise da legislação brasileira para se verificar a necessidade de complementá-la ou apenas de reinterpretá-la. Além de qualitativa, seguindo a análise dos doutrinadores que buscaram aprofundar o estudo do tema, ou seja, revisão da literatura.

Também utilizar-se-á os métodos indutivo e dedutivo, para, a partir dos dados levantados nas serventias paulistas, chegar a um ponto comum para todos os procedimentos de execução extrajudicial decorrentes da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel e vice-versa. Ademais, a abordagem da pesquisa irá mensurar os dados estatísticos coletados dos procedimentos de execução da propriedade fiduciária. Analisar-se-ão os casos práticos oriundos dos levantamentos do acervo dos Registros de Imóveis do Estado de São Paulo, garantindo-se, contudo, o sigilo dos dados, em consonância à Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709/2018 (BRASIL, 2018).

Portanto, o objetivo específico da pesquisa é propor o aprimoramento do sistema legislativo de execução extrajudicial de alienação fiduciária, a fim de que haja um diálogo entre credor e devedor, a ser facilitado pelo Registrador de Imóveis competente, profissional do direito dotado de fé pública (artigo 3º da Lei nº 8.935/94) (BRASIL, 1994), para que possa haver uma tentativa de conciliação para renegociação do pagamento da dívida. Sem prejuízo do projeto de lei a ser sugerido, cujo trâmite pode ensejar maiores obstáculos, pretende-se verificar a possibilidade de proposta de enunciado e de provimento administrativo, a fim de cumprir esse propósito. Visa, portanto, prestigiar o instituto da justiça multiportas e favorecer a desjudicialização.

Trata-se de uma discussão teórica e empírica. Teórica, pois evidenciará o estudo da alienação fiduciária no país; empírica, pois buscará uma solução conciliatória, a partir de dados de alienações fiduciárias registradas no Registro de Imóveis em que o

devedor não quita suas prestações, culminando com o procedimento de execução extrajudicial da dívida.

Assim, o objetivo a ser perseguido com a pesquisa é o de buscar identificar a melhor forma de fomentar o diálogo entre devedor e credor, para que, ao final, seja a dívida quitada, satisfazendo, assim, a pretensão do credor e preservando o direito de moradia do devedor. Busca-se, portanto, uma solução para uma realidade que se depara o Registrador de Imóveis quando atua nos procedimentos de execução de alienação fiduciária em garantia.

O manual foi formatado para ser um recurso didático e de fácil consulta, com seções bem definidas que abordam desde a contextualização legal e teórica até a aplicação prática das ferramentas de alienação fiduciária.

4. RESULTADOS DA INTERVENÇÃO – PROJETO PARA CONCILIAÇÃO NO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A tentativa de conciliação, a partir da notificação extrajudicial já prevista na Lei nº 9.514/97, pode, hipoteticamente, ter resultados frutíferos, evitando-se a perda da propriedade pelo devedor, com a consolidação da propriedade em nome do credor.

Como resultados esperados, tem-se a comprovação da utilidade da conciliação como instrumento de prevenção de conflitos nas questões de dívida garantida por alienação fiduciária imobiliária. Conclui-se com uma proposta para aplicação da conciliação no procedimento de execução extrajudicial.

Objetivo da proposta:

O principal objetivo da proposta de alteração normativa é promover a conciliação extrajudicial nos casos de execução em alienação fiduciária de imóveis, possibilitando a melhor gestão do conflito, atendendo aos interesses do credor e do devedor, impedindo, ainda, a judicialização da disputa.

4.1. MODELO DE NOTIFICAÇÃO COM CONVITE À CONCILIAÇÃO

Local, data.

Ilustríssimo(a) Senhor(a)

NOME COMPLETO

Endereço para intimação:

Rua ..., nº ..., bairro....

Cidade-Estado.

PROTOCOLO DA INTIMAÇÃO Nº ...

Prezado(a) Senhor(a):

(Nome), **Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de ...**, com fundamento no artigo 26, §1º da Lei Federal 9.514/97, por meio da presente, **INTIMA Vossa Senhoria para pagamento das quantias adiante mencionadas no item ...**, considerando-se todas as condições, informações e advertência abaixo referidas.

I. Origem da dívida: Contrato de Alienação Fiduciária nº ..., registrado sob nºs ..., na matrícula nº ..., do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de

II. Dados relativos ao imóvel alienado fiduciariamente (imóvel oferecido em garantia): Rua ..., nº ..., na cidade de

III. Valor para pagamento: R\$... (quantia por extenso), observando-se que esse valor será atualizado até a data do efetivo pagamento, conforme demonstrado na planilha de débito anexa.

IV. Valores para pagamento:

IV.I: Demonstrativo do Débito: Prestação nº... – Data ... – Valor R\$..., Prestação nº... – Data ... – Valor R\$....

IV.II: Valores referentes as despesas de cobrança: R\$... (intimação) e R\$... (diligência)

V. Prazo para pagamento: O pagamento do valor referido nesta intimação (item III) deverá ser feito no **prazo IMPRORROGÁVEL de 15 (quinze) DIAS, contados da data do recebimento da intimação.**

VI. Local, dias e horários para pagamento: O pagamento deverá ser realizado no cartório de registro de imóveis, na **Rua ..., em ...**, de segunda-feira à sexta-feira, das 9 às 16 horas.

Os valores a serem pagos correspondem às prestações vencidas e não pagas e às que se vencerem até a data de pagamento, juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis ao imóvel (se for o caso), e ainda despesas de cobrança.

Fica Vossa Senhoria **ADVERTIDO(A)**, ainda, de que **o não pagamento** das quantias acima referidas no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da intimação, **garante o direito de consolidação da propriedade plena do imóvel em favor do(a) credor(a) fiduciário(a) ...**, inscrito(a) no CNPJ sob nº ..., com sede em ..., nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9514/97.

Ressalta-se que o §7º, art. 26, Lei Federal 9514/97, estabelece: *“Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio”*.

VII. DA TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO

Atendendo ao pedido do(a) credor(a), informa que a presente dívida poderá ser objeto de audiência de tentativa de conciliação, de forma virtual ou presencial, ocasião em que poderá ser renegociada a forma de pagamento do valor atual da dívida. Para tanto, fica V. Senhoria convidada para a sessão de conciliação no dia..., às... horas. Havendo interesse na participação, solicita-se a confirmação por telefone..., no horário de atendimento desta serventia (9 às 16h de segunda à sexta-feira) ou por e-mail (...).

A sessão de conciliação terá duração de até 60 (sessenta minutos), podendo ser presencial, na sede do registro de imóveis, ou virtual, ocasião em que será fornecido o link de acesso. O valor da sessão de até 60 (sessenta minutos) será de R\$..., que corresponde à uma escritura pública sem valor declarado, conforme a tabela de emolumentos vigente e será paga metade pelo fiduciante e a outra metade pelo fiduciário ou conforme acordem os interessados, incluindo-se, nesse valor, uma via do termo de conciliação e de mediação para cada uma das partes.

Informa-se, por fim, que se tiver sido convencionada no referido contrato de alienação fiduciária **cláusula contratual de constituição recíproca de procuradores entre devedores/fiduciantes**, a intimação para constituição em mora, nas hipóteses do artigo 26, §3º, da Lei Federal nº 9.514/97, será entregue a qualquer dos devedores fiduciantes, que a receberá, também, em nome do(s) outro(s) devedor(es), conforme decidido pela E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado (Processo CG 2014/136042 – Parecer 296/2014-E). Em tal caso, assim, **será dispensada a intimação de todos os devedores/fiduciantes para eventual consolidação de propriedade em nome do credor.**

Oficial

4.2. SUGESTÃO DE MINUTA DE PROVIMENTO³

O CORREGEDOR NACIONAL DA JUSTIÇA, usando de suas atribuições constitucionais, legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal de 1988);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços extrajudiciais (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços extrajudiciais (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a obrigação dos serviços extrajudiciais de cumprir as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 37 e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a incumbência do Conselho Nacional de Justiça de consolidar uma política pública permanente de incentivo e aperfeiçoamento dos mecanismos consensuais de solução de litígios (Resolução CNJ n. 10125, de 29 de novembro de 2010);

CONSIDERANDO a necessidade de organização e uniformização de procedimentos consensuais de solução de conflitos, a serem realizados, de forma facultativa, pelos serviços extrajudiciais;

CONSIDERANDO as disposições do Código de Processo Civil, da Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015, e as sugestões e aquiescência da Comissão de Acesso à Justiça e Cidadania (CAJC), do Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

Art. 1º Dispor sobre medidas de incentivo à quitação ou renegociação de dívidas nos procedimentos de execução extrajudicial fruto de alienação fiduciária de bem imóvel em trâmite nos Registros de Imóveis do Brasil.

Art. 2º As medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas de procedimentos de execução extrajudicial em alienação fiduciária de bem imóvel nos registros de imóveis serão facultativas nos procedimentos de conciliação e deverão observar os requisitos previstos neste provimento.

³ Inspirado no Provimento 72/2018 do CNJ.

Art. 3º As corregedorias-gerais de justiça dos Estados e do Distrito Federal e dos Territórios manterão em seu *site* listagem pública dos registradores de imóveis autorizados a realizar as medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária e os procedimentos de conciliação e mediação, indicando os nomes dos conciliadores e mediadores, de livre escolha das partes.

1º O processo de autorização dos registros de imóveis deverá ser submetido ao Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos (NUPEMEC) dos tribunais e às corregedorias-gerais de justiça dos Estados e do Distrito Federal e dos Territórios.

2º O processo de autorização mencionado no parágrafo anterior deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – plano de trabalho, indicando a estrutura existente para a prestação de serviço de conciliação e mediação;

II – proposta de fluxograma do procedimento para a quitação ou a renegociação de dívidas de alienação fiduciária em garantia;

III – cópia dos certificados de capacitação dos conciliadores e mediadores, nos termos da Resolução CNJ n. 125/2010.

Art. 4º As medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas nos registros de imóveis oriundas de alienação fiduciária imobiliária serão consideradas fase antecedente à possível instauração de procedimento de conciliação ou de mediação.

Parágrafo único. As mencionadas medidas serão adotadas pelos delegatários ou por seus escreventes autorizados, e as sessões de conciliação e de mediação deverão observar as regras dispostas no Provimento CN-CNJ n. 67, de 26 de março de 2018.

Art. 5º O procedimento de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária terá início mediante requerimento do credor ou do devedor, pessoalmente no registro de imóveis competente; por meio eletrônico; ou por intermédio da central eletrônica dos registradores de imóveis.

Parágrafo único. O procedimento não poderá ser adotado se já houver consolidação da propriedade.

Art. 6º São requisitos mínimos para requerer medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária e procedimentos de conciliação e de mediação:

I – qualificação do requerente, em especial, o nome ou denominação social, endereço, telefone e *e-mail* de contato, número da carteira de identidade e do cadastro de pessoas físicas (CPF) ou do cadastro nacional de pessoa jurídica (CNPJ) na Secretaria da Receita Federal, conforme o caso;

II – dados suficientes da outra parte para que seja possível sua identificação e convite;

III – a indicação de meio idôneo de notificação da outra parte;

IV – a proposta de renegociação;

V – outras informações relevantes, a critério do requerente.

Art. 7º Após o recebimento e protocolo do requerimento, se, em exame formal, for considerado não preenchido algum dos requisitos previstos no artigo anterior, o requerente será notificado, preferencialmente por meio eletrônico, para sanar o vício no prazo de 10 (dez) dias.

1º Se persistir o não cumprimento de qualquer dos requisitos, o pedido será rejeitado.

2º A inércia do requerente acarretará o arquivamento do pedido por ausência de interesse.

Art. 8º A qualquer tempo, o devedor poderá formular proposta de pagamento ao credor, caso em que será expedido aviso ao credor acerca das condições da proposta, arcando o interessado com a eventual despesa respectiva.

Art. 9º O credor ou o devedor poderão requerer a designação de sessão de conciliação ou de mediação, aplicando-se as disposições previstas no Provimento CN-CNJ n. 67/2018.

Art. 10. 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 medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária a tabela referente ao menor valor de uma certidão individual de protesto; às conciliações e às mediações extrajudiciais, a tabela referente ao menor valor cobrado na lavratura de escritura pública sem valor econômico, incidindo as disposições previstas na Seção VII do Provimento CN-CNJ n. 67/2018.

§ 1º O pagamento dos emolumentos pelas medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas e pelas conciliações e mediações extrajudiciais não dispensará o pagamento de emolumentos devidos pelo procedimento de execução extrajudicial ao registrador de imóveis.

§ 2º Será vedado aos registradores de imóveis receber das partes qualquer vantagem referente às medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas e às sessões de conciliação e de mediação, exceto os valores previstos no art. 8º, II, deste provimento, os emolumentos previstos no *caput* deste artigo e as despesas de notificação.

Art. 11. Será vedado aos registradores de imóveis estabelecer, em documentos por eles expedidos, cláusula compromissória de conciliação ou de mediação extrajudicial.

Art. 12. Aplica-se o disposto no art. 132, caput e § 1º, do Código Civil brasileiro à contagem dos prazos, bem como as disposições do Provimento CN-CNJ n. 67/2018.

Art. 13. Este provimento entra em vigor na data de sua publicação, permanecendo válidos os provimentos editados pelas corregedorias de justiça no que forem compatíveis.

MINISTRO

4.3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI Nº 9.514/97

A redação a ser incluída nos arts. 24 e 26, ambos da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) seria seguinte:

Art. 24. (...)

VIII – cláusula dispondo sobre a tentativa de conciliação, conduzida pelo registrador de imóveis competente, para renegociação da dívida em caso de inadimplemento, que poderá ocorrer por meios eletrônicos.

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e, **não havendo conciliação**, constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

(...)

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, **nem houver conciliação**, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos).

Com essas alterações e propostas, a conciliação poderá ser praticada pelos Registradores de Imóveis quando houver procedimento de execução extrajudicial em curso, desde que antes da consolidação da propriedade em nome do credor, ou até antes de iniciado o procedimento executório, a fim de que a lei atue na composição dos conflitos urbanísticos, com respeito ao crivo da racionalidade, em vista do bem comum, para que, dessa forma, venha a ser considerada justa (AMADEI, 2006).

5 CONCLUSÃO

Inicialmente, como resultado esperado no desenvolvimento do projeto, que tinha como objetivo comprovar o uso da conciliação extrajudicial como método adequado de prevenção de eventual futuro conflito judicial e de gestão de conflito extrajudicial, estava encontrar uma saída para se evitar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, diante do não pagamento da dívida pelo devedor.

A questão que diariamente desponta nos Registros de Imóveis de todo o país, a exemplo dos dados estatísticos do Estado de São Paulo, levantados na presente pesquisa, surgiu como anseio de localizar um remédio que fosse eficaz ao adocimento

de tais contratos. Isso porque tanto o credor quanto o devedor não visam que o contrato - que nasceu para chegar ao resultado final, qual seja a quitação da dívida, com a aquisição da casa própria pelo fiduciante, em grande número de negócios jurídicos, e o recebimento do valor pelo credor - no meio do caminho, deixasse de satisfazer os anseios de ambos os contratantes.

Assim, ao analisar a Lei nº 9.514/97 e a Lei nº 13.140/2015 observou-se que poderia haver um “diálogo” de tais fontes a fim de encontrar um respaldo legal para a construção de uma solução jurídica. Dessa forma, sobreveio a idealização de uma proposta de alteração legislativa que permitiria que a conciliação fosse feita pelo Registrador de Imóveis nos procedimentos de execução de alienação fiduciária em garantia de imóvel, sendo este o produto da presente pesquisa. A alteração da lei seria o melhor caminho para uniformização e incentivo à conciliação. Essa era a ideia inicial da dissertação. No entanto, ao longo da pesquisa, notou-se ser possível sustentar esse caminho, porém sem alteração legislativa, já que o trâmite legislativo seria mais moroso. No entanto, também mais seguro, já que a produção legislativa tem rito rigoroso (arts. 59 e seguintes da Constituição Federal).

No decorrer da investigação, procurou-se distinguir a conciliação feita com as formalidades e curso de formação exigidos pelo CNJ da conciliação feita pelo Registrador de Imóveis no curso do procedimento de execução de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, sem as formalidades previstas para o conciliador judicial, porém com requisitos mínimos de uniformização e uso de técnicas adequadas, já que a proposta ora apresentada se refere à conciliação extrajudicial.

Ausente, contudo, qualquer regulamentação de funcionamento da conciliação extrajudicial, o que demanda uma normatização, ainda que na via administrativa, pelo CNJ, que abranja as situações nas quais o Registrador de Imóveis seja demandado a atuar como conciliador, como nas já previstas para usucapião extrajudicial (arts. 14 e 18 do Provimento nº 65/2017) e para a demarcação urbanística (art. 21 da Lei nº 13.465/2017).

Assim, ganha relevo a necessidade de suprimento dessa deficiência, dispondo-se sobre a formação do conciliador extrajudicial em procedimentos que

tramitam nas serventias extrajudiciais, especificamente nos Registros de Imóveis, a forma de cálculo e cobrança de emolumentos, os prazos etc. Essa disposição poderia ser empregada também na conciliação para o procedimento da execução extrajudicial das alienações fiduciárias, tal qual se propõe. A proposição não se confunde com a regulamentação do Provimento 67/2018 do CNJ, que trata de um serviço institucionalizado de mediação/conciliação por agentes privados para atender às demandas aleatórias e eventuais, porém com formação específica judicial.

A fim de complementar a proposta de prevenção de litígios judiciais e de gestão de conflitos extrajudiciais, apresenta-se uma sugestão de enunciado e de provimento que permita a conciliação extrajudicial antes de o procedimento de execução extrajudicial ter início ou no decorrer dele. Referida concepção busca fomentar a política pública de desjudicialização. A atuação do Registrador de Imóveis contribuiria para evitar muitos impasses que resultam em ações judiciais, por exemplo, a falta de consenso para parcelamento de dívida ou redução de juros. O convite seria efetuado a requerimento do credor ou do devedor, com a expedição de intimação pelo Registrador de Imóveis. Havendo procedimento executório em curso, o convite poderia ser incluído na própria intimação destinada ao devedor que já está prevista no art. 26 da Lei nº 9.514/97, conforme o item 1 do Apêndice.

Atentamente, deve-se prestigiar as formas eletrônicas de solução de litígios e de intimação. Assim, ganha relevo a intimação extrajudicial promovida pelo Registrador de Imóveis pelas vias eletrônicas e a própria sessão conciliatória, que poderá ser promovida de forma presencial ou virtual, especialmente considerando o cenário pós pandêmico, que acelerou o uso de ferramentas eletrônicas.

Assim, conclui-se que a regulamentação da tentativa de renegociação, conforme o Apêndice 2, ou do convite à tentativa de conciliação conduzida pelo Registrador de Imóveis, por provimento, conforme modelo ilustrativo do Apêndice 1, é possível, ainda que ausente expressa disposição na Lei nº 9.514/97. No entanto, a alteração legislativa seria recomendável, posto que ensejará maior segurança jurídica às transações imobiliárias.

Seja por provimento ou por alteração da lei de regência das alienações fiduciárias imobiliárias, a finalidade próxima é a desjudicialização, e a remota é atender ao direito à moradia e à preservação da propriedade, direitos estes constitucionais. Outrossim, ao credor, diminuirá custos com publicação de editais e com leiloeiro e impostos de transmissão na consolidação, também trará menos prejuízo às entidades financeiras que ficam com imóveis parados, arcando com gastos de IPTU etc.

Conclui-se que a tentativa de conciliação no procedimento de execução extrajudicial decorrente de alienação fiduciária de bem imóvel trará benefícios a credores e a devedores, e, por sua vez, ao mercado em geral, fomentando a economia, com maior giro do crédito. Dessa forma, a conciliação nos procedimentos de execução extrajudicial é medida que demonstra a boa-fé do fiduciário e do fiduciante, estabilizando as relações, e atende aos preceitos de justiça social, sendo forma salutar de gestão e prevenção de conflitos, corroborando para o sistema multiportas, cumprindo, dessa forma, o acesso à justiça.

REFERÊNCIAS

AFFONSO, Fabio Martins. AQUINO, Fabiano Gosi de. A consolidação da propriedade fiduciária e seus efeitos ao condomínio edilício. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 4 (jun. 2020). São Paulo: Ibradim, 2020.

ALBALADEJO, Manuel. **Compendio de derecho civil**. 10 ed. Barcelona: Jose Maria Bosch Editor, 1997.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. São Paulo: Almedina, 2022.

ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. *In: Revista de Direito Imobiliário*. n. 90. Ano 4. Jan-jun.2021. São Paulo: Thomson Reuters, 2021.

ALMEIDA, Tabosa de. Das inexatidões registraes e sua retificação. RDI 11/46, jan.-jun./1983. *In: Doutrinas essenciais do Direito Registral*. v. VI. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2. ed.ampl. Organizadores: Ricardo Dip e Sérgio Jacomino.

ALVIM NETTO, José Manoel Arruda. **Da jurisdição – Estado-de-direito e função jurisdicional**. Doutrinas essenciais de Processo Civil. Vol. 2. Out/2011. Revista de Direito Público. RDP 13/69- jul.-set./1970.

AMADEI, Vicente de Abreu. **Urbanismo realista**. Campinas: Millenium, 2006.

ARRUÑADA, Benito. **RIP Doing Business**. Trad.: Sérgio Jacomino. IRIB, 2021. Disponível em: <<https://www.ibr.org.br/app/webroot/files/downloads/files/2021%2009%2020%20-%20RIP%20Doing%20Business.pdf>>. Acesso em 15 de setembro de 2022.

AUBRY, C. RAU, C. **Cours de droit civil français**. 4. ed. Tomo 2. Paris: Marchal et Billard, 1869.

BELMONTE, Luis Gustavo. Alienação fiduciária de bem imóvel na serventia extrajudicial. *In*: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). **Regularização fundiária – Lei 13.465/2017**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do Registro de Imóveis. *In*: GALHARDO, Flaviano et al. (coord.). **Direito registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**. Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

CABRAL, Antonio do Passo; CUNHA, Leonardo Carneiro da. Negociação direta ou resolução colaborativa de disputas (*Collaborative Law*). *In*: ZANETI JR., Hermes; CABRAL, Trícia Navarro Xavier (coord.). **Justiça multipostas**. Mediação, conciliação, arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos. 2. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

CAPPELLETTI, Mauro. Notas sobre conciliadores e conciliação. Trad. e revisado: Hermes Zanetti Jr. *In*: ZANETI JR., Hermes; CABRAL, Trícia Navarro Xavier (coord.). **Justiça multipostas**. Mediação, conciliação, arbitragem e oux.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988, reimpressão 2015.

CHAVES, Carlos Fernando Brasil. Alienação fiduciária de coisa imóvel. Uma análise de sua instrumentalização. *In: Direito Notarial e Registral: Homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo*. São Paulo: Quartier Latin, 2016.

CLÁPIS, Alexandre Laizo. Reflexões sobre a natureza jurídica da propriedade fiduciária imobiliária. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 6 (jul. 2021). São Paulo: Ibradim, 2021.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**, 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

COLETI, Yeda Mansor. LIMA, Caio Amado. Alienação fiduciária e seus novos contornos trazidos pela Lei 13.465/2.017. *In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). Regularização fundiária – Lei 13.465/2017*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

CONSTITUCIONALIDADE do procedimento de execução extrajudicial. **Revista Debate Imobiliário**. IBRADIM: Edição nº 9, julho/2021, p. 27.

COSTA E SILVA, Paula. O acesso ao Sistema judicial e os meios alternativos de resolução de controvérsias. *In: ZANETI JR., Hermes; CABRAL, Trícia Navarro Xavier (coord.). Justiça multiportas*. Mediação, conciliação, arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos. 2. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

DAVID, René. **Os grandes sistemas do direito contemporâneo**. Trad.: Hermínio A. Carvalho. 5. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

DIEZ-PICAZO. Luis. **Dictámenes jurídicos**. Madrid: Editorial Civitas, 1987.

DIP, Ricardo. Três notas sobre a usucapião extrajudicial. *In: Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip*. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis (Princípios)**. Série Registro sobre Registros Tomo I. Descalvado: Editora Primos, 2017.

ENGELBERG, Juliana Lourenço. Os cartórios – extrajudiciais – estão preparados para os novos desafios? *In: VIEIRA, Bruno Quintiliano Silva; PINHEIRO, Weider Silva (org.). II Estudos de Direito Notarial e Registral*. Goiânia: Kelps, 2021.

ERPEN, Décio Antônio. PAIVA, João Pedro Lamana. Princípios do registro imobiliário formal. *In: DIP, Ricardo (Coord.). Introdução ao direito notarial e registral*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

ESPAÑA. **Ley Hipotecaria**. Disponível em: <[https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con#a103bis](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con#a103bis)>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

FERNANDES, Luís A. Carvalho. **Lições de Direitos Reais**. Lisboa: Quid Juris, 2010, 6. ed. reimpressão.

FERNANDES, Alfredo Luís Papassoni. **Extrajudicialização: a jurisdição voluntária nos serviços notariais e registrais.** Bauru: Spessotto, 2017.

FREITAS, Raquel Araújo de. ITBI e a lei n. 9.514/97: a inconstitucionalidade da cobrança do tributo na consolidação da propriedade pelo credor fiduciário. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 3 (dez.2019). São Paulo: Ibradim, 2019.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. **Indicadores dos Registros Imobiliários do Estado de São Paulo**. Disponível em: <https://www.registroidemoveis.org.br/intranet/arquivos/upload/geral/EstadoSaoPaulo_2019S1.pdf>. Acesso em: 15 de setembro de 2022.

FUSTEL DE COULANGES, Numa-Denys. **A cidade antiga**. Trad.: Frederico Ozanam Pessoa de Barros. São Paulo: Editora das Américas, 2006.

GARCÍA, Francisco J. Varela; ROMESÍN, Humberto Maturana. **A árvore do conhecimento**. As bases biológicas do entendimento humano. Trad.: Jonas Pereira dos Santos. s/l.: Editorial Psy II, 1995.

GAREA, Rafael Colina. **La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978**. Universidad de la Coruña, 1995.

GENTIL, Alberto. MONTEIRO, Ralpho. **Manual prático do registro de imóveis**. São Paulo: Arisp, s.d.

GOLDBERG, Stephen B.; GREEN, Eric D.; SANDER, E. A. Frank. Litigation, arbitration or mediation: a dialogue. **ABA Journal**, v. 75, n. 6, june 1989.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil brasileiro. Vol. 5. **Direito das Coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011.

GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. **Temas de Registos e de Notariado**. Coimbra: Edições Almedina S.A., 2010.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial: Terceiros para Efeitos de Registo**. Coimbra: Almedina, 2015 – reimpressão.

KIKUNAGA, Marcus Vinicius. Aspectos gerais da alienação fiduciária de bem imóvel. *In: Alienação fiduciária de bem imóvel*. 20 anos da Lei nº 9.514/1997. Aspectos polêmicos. (Coord.: ROCHA, Mauro Antônio. KIKUNAGA, Marcus Vinicius). São Paulo: Editorial Lepanto, 2018, p. 29-34.

KONNO, Alyne Yumi. **Registro de Imóveis teoria e prática**. São Paulo: Memória Jurídica Editora, 2007.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Coleção Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2020.

LEONEL, Ricardo de Barros. **Tutela jurisdicional diferenciada**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

LÓPEZ, Adriana Patricia Arboleda. **Conciliación interdisciplinaria virtual**. Revista Lasallista de Investigación, v. 12, n. 2. p. 90, 2015.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. O procedimento de intimação e consolidação da propriedade fiduciária de acordo com a Lei nº 13.465/2017. *In: Alienação fiduciária de bem imóvel*. 20 anos da Lei nº 9.514/1997. Aspectos polêmicos. (Coord.: ROCHA, Mauro Antônio. KIKUNAGA, Marcus Vinicius). São Paulo: Editorial Lepanto, 2018.

MENDES, Isabel Pereira. **Estudos sobre registro predial**. Coimbra: Almedina, 2003.

MESSINEO, Francesco. **Manual de derecho civil y comercial**. Tomo III. Derechos de la Personalidad, derecho de la familia, derechos reales. Trad.: Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-America, 1971.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis: Estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016.

MELLO, Celso Antonio Bandeira de. **Equilíbrio inicial da relação jurídica Estado/delegado de atividade pública tem que ser mantido**: Entrevista. Revista Cartório Hoje da Anoreg/SP, nº 1, p. 7-8, 2011.

NASCIMENTO, José Amado. Princípio da legalidade. *In: Enciclopédia Saraiva do Direito*. Coord.: Rubens Limongi França. vol. 61. São Paulo: Saraiva, 1977.

NALINI, José Renato. É urgente construir alternativas à justiça. *In: ZANETI JR., Hermes; CABRAL. Trícia Navarro Xavier (coord.). Justiça multiportas*. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos, 2. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**. Volume único. 9. ed. rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017 incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ**. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. Volume único. Rio de Janeiro: Editora Método, 2022.

Organização das Nações Unidas. **Sobre o nosso trabalho para alcançar os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil**. Disponível em: <<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>>. Acesso em: 07 de setembro de 2021.

ORLANDI, Narciso Neto. Atividade notarial – noções. *In: DIP, Ricardo (Coord.). Introdução ao direito notarial e registral*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

PATAH, Priscila Alves. Poder-dever do Registrador de Imóveis na qualificação de títulos judiciais. *In: CASTILHO, Ricardo (coord.); STRASSER,*

Francislaine de Almeida Coimbra; RIBEIRO, Grazielle Lopes; RAVAGNANI, Milton Roberto da Silva Sá (org.). **As faces do poder**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

PATAH, Priscila Alves. RIBEIRO, Grazielle Lopes. A propriedade e os instrumentos legais para a sua regularização. *In: Revista de Direito Imobiliário*. Ano 43, vol. 89; jul-dez/2020. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

RAMOS, Andre Luiz Arnt. CATALAN, Marcos Jorge. A interpretação dos contratos à luz da Lei da Liberdade Econômica: por ora, Hermes nada de novo tem a dizer. **Civilistica.com**, v. 10, n. 1, p. 1-22, maio 2021.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. Tomo I. Coleção Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2020.

RUBINIAK, Juliana. DIAS, Rodrigo. JORDAN, Isabella Müller Lins de Albuquerque. Reflexões a respeito da incidência de ITBI nas operações de instituição de garantia de alienação fiduciária sobre bens imóveis. *In: Estudos de Direito Imobiliário*. Homenagem a Sylvio Capanema de Souza. Coord.: André Abelha. São Paulo: Ibradim, 2020.

SAMPAIO, Lia Regina Castaldi; BRAGA NETO, Adolfo. **O que é mediação de conflitos**. São Paulo: Brasiliense, 2007.

SANDER, Frank E. A. GOLDBERG, Stephen B. **When you are considering ways to keep a cliente out of court, the challenge is in... making the right choice**. ABA Journal. Vol. 79, n. 11 (november 1993).

SANJUAN, Pedro Ernesto Celestino Pascoal. BARBOSA, Lysianne Alcântara Oliveira. A alienação fiduciária de imóveis – aspectos gerais e a possibilidade de registro do instrumento particular com efeito de escritura. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 4 (jun. 2020). São Paulo: Ibradim, 2020.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Sobre a responsabilidade civil dos notários e registradores. RDI 49/11, jul.-dez./2000. *In: Doutrinas essenciais do Direito Registral*. v. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2. ed. ampl. Organizadores: Ricardo Dip e Sérgio Jacomino.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito registral imobiliário**. Teoria Geral. Vol. I. Curitiba: Juruá, 2018.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito registral imobiliário**. Sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis. Vol. II. Curitiba: Juruá, 2018.

SERRA, Márcio Guerra. SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis II**. Atos ordinários. 1. ed. 2. tiragem. São Paulo: Saraiva, 2013.

SILVA, Valeria Helena Castro Fernandes de Almeida. A Alienação fiduciária e sua aplicabilidade aos contratos “umbrella”. *In: Estudos de Direito Notarial e Registral*. (Org.: Weider Silva Pinheiro). Goiânia: Kelps, 2020.

TAVARES, André Ramos. **Curso de Direito Constitucional**. 11. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2013. Capítulo: XXII – Direito de Propriedade.

TEPEDINO, Gustavo. **O papel do tabelião no ordenamento jurídico brasileiro e a interpretação do art. 38 da Lei 9.514/97.** civilistica.com, v. 1, n. 2, p. 1-19, 6 nov. 2012. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/51>. Acesso em: 19 de junho de 2022.

TOFFOLI, José Antonio Dias; PERES, Livia Cristina Marques. Desjudicialização conforme a Constituição e tratamento adequado dos conflitos de interesse. *In: ÁVILA, Henrique; WATANABE, Kazuo; NOLASCO, Rita Dias; CABRAL, Trícia Navarro Xavier. Desjudicialização, justiça conciliativa e poder público.* São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. O papel do registro imobiliário na segurança jurídica. *In: Revista de Direito Imobiliário.* n. 90. Ano 4. Jan-jun.2021. São Paulo: Thomson Reuters, 2021.

TREVELIM, Ivandro Ristum. O negócio fiduciário de tipo romano. *In: Estudos de Direito Imobiliário.* Homenagem a Sylvio Capanema de Souza. Coord.: André Abelha. São Paulo: Ibradim, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil. Vol. 5. **Direitos reais.** São Paulo: Atlas, 2011, 11. ed.

WATANABE, Kazuo. Cultura da sentença e cultura da pacificação. *In: Estudos em Homenagem à Professora Ada Pellegrini Grinover.* Org.: Flávio Luiz Yarshell. Maurício Zanoide Moraes. São Paulo: DPJ, 2005, p. 690.

WATANABE, Kazuo. **Acesso à ordem jurídica justa:** conceito atualizado de acesso à justiça, processos coletivos e outros estudos. Belo Horizonte: Del Rey, 2019.

WATANABE, Kazuo. O acesso à justiça e solução pacífica dos conflitos de interesses. *In: Justiça Multiportas. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos,* 2. ed. rev., ampl. e atual. Coord.: Hermes Zaneti Jr.; Trícia Navarro Xavier Cabral. Salvador: JusPodivm, 2018.

ZAULI, Guilherme Andrade. Considerações acerca das distintas fases de execução extrajudicial referentes aos contratos regidos pela Lei 9.514/97 com as alterações trazidas pela Lei 13.4465/2017 e seus reflexos em ações possessórias. *In: Revista de Direito Imobiliário.* n. 90. Ano 4. Jan-jun.2021