

TÍTULO DO TRABALHO: Prudência Notarial como forma de complementação às normas administrativas para fins de prevenção conflitos no Poder Judiciário e concretização da dignidade humana.

AUTORES E AFILIAÇÕES INSTITUCIONAIS

Aluno: Mateus Pedro Oliveira Martins Rocha. Mestrando no Programa de Mestrado Profissional de Direito e Gestão de Conflitos da Universidade de Araraquara - UNIARA. Tabela de Notas do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO.

Professor/Orientador: Augusto Martinez Perez Filho. Professor Universitário no Programa de Mestrado Profissional de Direito e Gestão de Conflitos da Universidade de Araraquara - UNIARA.

Tipo de Produto Técnico-Tecnológico (PTT): Alteração da normativa estadual da corregedoria tocantinense sobre atuação dos serviços notariais para que se passe a exigir a declaração das partes quanto a existência ou não de união estável com outrem, independente do estado civil constatado nas certidões registrais.

O presente Produto Técnico-Tecnológico (PTT) contribui de forma significativa para a seara do Direito e Gestão de Conflitos, uma vez que, visa-se esclarecer como a adoção de novas posturas prudenciais e exigências notariais previnem a ocorrência de fatos geradores de conflito, sendo, portanto, uma ferramenta hábil para gestão e prevenção de conflitos. Bem como, o presente PTT contribui para que a sociedade, tanto acadêmica quanto profissional receba mais segurança jurídica nas relações patrimoniais tuteladas pela fé pública notarial. Dessa forma, a adoção desse PPT auxilia na contínua efetivação das normas que visam proteger as partes nas relações patrimoniais, bem como proteger os companheiros numa relação familiar.

Nesse contexto, insta salientar que a desenvoltura de condutas prudenciais notariais encontra seu desiderato normativo tanto na segurança jurídica, sendo essa uma das finalidades da atividade notarial nos conformes do artigo 1º da Lei Federal nº 8.935/1994, quanto na independência funcional desses profissionais do direito, que além de serem operadores do direito aplicando-o ao caso concreto, recebem o múnus da fé pública para certificar toda segurança social que se espera dos atos, conforme artigos 3º e 28 da mencionada Lei Federal 8.935/1994.

Gurupi/TO, 21 de agosto de 2024.

Impacto e Inovação do Projeto

Finalidade do Trabalho: *A finalidade do presente trabalho consiste em complementar as normas administrativas estaduais com normas de agir prudencial adotadas e aplicadas no ambiente notarial para fins de comprovar o êxito na gestão/prevenção de conflitos, principalmente no que tange a necessidade dos contratantes/partes nas escrituras e procurações declararem, além do seu estado civil, se convivem ou não em união estável.*

Nível e Tipo de Impacto:

- **Realizado:** *O impacto do presente trabalho consistiu exatamente em evitar conflitos futuros na seara patrimonial do direito de família.*

Demanda: *Em virtude da união estável ser uma situação fática pouco regulamentada e que carece das devidas formalidades, torna-se necessário para garantir a higidez de negócios jurídicos imobiliários, que perpassam a seara patrimonial dessa entidade familiar, serem devidamente acautelados com as devidas declarações das partes sobre seu real estado de convivência em união estável.*

Área Impactada pela Produção: *Nesse sentido, a área impactada por esse trabalho, em seu teor acadêmico, perpassa o direito notarial e registral, e em sua aplicabilidade prática, a atividade notarial realizada no serviço extrajudicial.*

Replicabilidade: *O presente trabalho também pode ser aplicado e discutido no âmbito do direito de família, bem como, do direito contratual, das coisas e sucessões.*

Abrangência Territorial: *O presente trabalho foi desenvolvido nas dependências do serviço notarial do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO.*

Complexidade: *O deslinde da aplicação desse trabalho no que tange o treinamento da equipe para as novas exigências a serem formuladas torna-se uma atividade de complexidade menor, em virtude do curso ministrado de antemão para equipe dos funcionários. No que tange as exigências para com o usuário do serviço, bem como, sua conscientização, torna-se uma trabalho de complexidade média, em virtude da resistência em declarar a possível existência da união estável.*

Nível de Inovação: *O presente trabalho torna-se inovador, visto que, oferece uma segurança jurídica maior para as partes que transacionam no mercado imobiliário ao formalizarem a declaração do estado atual ou não de convivência em união estável, destacando assim a importância dos efeitos jurídicos que decorrem de uma união estável devidamente reconhecida.*

Setor da Sociedade Beneficiado: *Nesse sentido o setor que mais se beneficia desse trabalho, é o mercado imobiliário, visto que, é mais uma segurança jurídica que se promove nos serviços notariais.*

Fomento: *O presente trabalho e sua aplicação é de autonomia própria do Tabelião do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO.*

Registro de Propriedade Intelectual: *O presente trabalho não possui registro de propriedade intelectual.*

Estágio da Tecnologia: O produto técnico-tecnológico desenvolvido consistiu em um primeiro momento numa série de estudos com a consequente produção de um material para formação ministrada pelo Tabelião de Notas aos seus escreventes e auxiliares a fim de aprimorar a atuação de toda equipe do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO.

Transferência de Tecnologia/Conhecimento: A presente consolidação desse conhecimento se realizou por meio da elaboração de material, bem como, de palestra realizada pelo Tabelião de Notas aos seus escreventes e auxiliares responsáveis pelo setor de procurações e escrituras do serviço notarial.

RESUMO

Este estudo visa elucidar a importância de considerar a situação fática da convivência em união estável como um fenômeno proporcionador de efeitos jurídicos na seara notarial e registral gerando necessidade de emoldurar normas práticas complementares às normas administrativas da corregedoria do poder judiciário. Nesse estudo, adotou-se uma análise quanto a envergadura doutrinária a respeito da atuação prudencial notarial, bem como, dispôs-se de meios para transmitir o conhecimento e práticas a serem adotadas no serviço notarial. Nesse sentido, esse trabalho visa também aprimorar a gestão de conflitos no ambiente extrajudicial adotando-se práticas prudenciais para prevenção de futuros conflitos patrimoniais e familiares. Com isso, conseguiu-se prevenir e diminuir conflitos judiciais futuros alicerçando a realidade da união estável sobre bases sólidas dentro da seara notarial e registral. A partir disso, observa-se que este trabalho contribuiu para gerar uma nova perspectiva da união estável dentro da seara notarial e registral. Bem como, acarreta-se um benefício social de redução dos conflitos sociais e de conscientização da necessidade de considerar importância de declarar nos atos notariais a existência de uma união estável.

Palavras-Chave: Prudência. Notarial. União Estável. Gestão de conflitos.

ABSTRACT

This study aims to elucidate the importance of considering the factual situation of cohabitation in a stable union as a phenomenon that provides legal effects in the notary and registry area, generating the need to frame practical norms complementary to the administrative norms of the internal affairs department of the judiciary. In this study, an analysis was adopted regarding the doctrinal scope regarding prudential notarial performance, as well as means being available to transmit the knowledge and practices to be adopted in the notarial service. In this sense, this work also aims to improve conflict management in the extrajudicial environment by adopting prudential practices to prevent future property and family conflicts. With this, it was possible to prevent and reduce future legal conflicts by basing the reality of the stable union on solid foundations within the notary and registry field. From this, it can be seen that this work contributed to generating a new perspective on stable unions within the notary and registry field. As well, there is a social benefit of reducing social conflicts and raising awareness of the need to consider the importance of declaring the existence of a stable union in notarial acts.

Keywords: Prudence. Notarial. Stable Union. Conflict management.

1 INTRODUÇÃO

No contexto acadêmico do Direito e Gestão de Conflitos, observa-se as diversas formas de resolução de conflitos que perpassa pela gestão tanto judicial quanto extrajudicial de lides. E nessa gestão destaca-se a importância de considerar os meios de prevenção como forma de gestão efetiva dos conflitos.

Diante dessa necessidade de prevenção dos conflitos, destaca-se o contexto fático da rotineira ocorrência de convivência de união estável de diversas pessoas acarretando efeitos jurídicos nas diversas áreas. Nesse sentido, diversos atos notariais e registrais podem padecer da devida e integral validade e segurança jurídica, quando a presente situação fática é omitida nas declarações das partes ao notário.

Em virtude dessa omissão, bem como, pelo amparo legal e reconhecimento jurisprudencial que a união estável possui atualmente, gera-se a consequente invalidade atos notariais e registrais que se emolduraram com omissão da situação fática dessa convivência familiar.

Destaca-se desses atos notariais: escrituras públicas de venda e compra, procurações públicas para venda de imóveis, escrituras de constituição de garantias reais que são celebradas com omissão da declaração de atual união estável e consequentemente com omissão da outorga uxória do convivente, gerando a anulação do presente ato nos termos da lei civil.

Logo, até o registro imobiliário padecerá de possível, eventual e futura anulação, visto que, o título que deu causa ao ato registral fora anulado, por isso, o próprio registro imobiliário de uma venda e compra e ou de constituição de garantia real sofre os efeitos dessa anulação.

Ademais, salienta que todo esse caminho eivado de vícios que gera a invalidade do negócio jurídico, invalidade essa relativa ou absoluta, procede de um procedimento jurisdicional que teve origem em lides causadas por dissonâncias entre os conviventes – ou ex-conviventes – em face da operação jurídico imobiliária que um deles realizou sem a ciência e anuência do outro, e, em algumas vezes, em malefício desse outro.

Em virtude disso, torna-se necessário uma capacitação dos escreventes e auxiliares administrativos do serviço notarial a fim de informar a importância de esclarecer para o usuário do serviço público a necessidade declarar sua situação fática afetiva atual, ou seja, se está ou não em união estável. Informação essa salutar para que

ocorra a devida lavratura do ato notarial acompanhado de uma plena assessoria jurídica relatando a necessária obtenção ou não da outorga uxória para validade do ato.

Salienta-se que apesar do código civil e a sistemática notarial e registral não considerarem a união estável como um estado civil para a pessoa natural, a ocorrência ou não da união estável gera efeitos semelhantes, em certos aspectos, na seara notarial e registral, se comparada ao instituto atemporal do casamento.

Nesse esteio, para fins de solidificar em normativa segura para atuação prudencial dos notários torna-se preciso realçar como Produto Técnico-Tecnológico, a necessária alteração normativa do código de normas dos serviços notariais tocantinenses (Consolidação das Normas e Procedimento do Serviço Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Tocantins – Provimento Provimento N° 3 - CGJUS/2JACGJUS), para que haja exigência do notário quanto a declaração das partes sobre se estão ou não em união estável.

2 CONTEXTO DO PROBLEMA

No que se observa o cerne da problemática, à luz desse estudo, concentra-se na situação fática da união estável dentro do contexto da seara notarial e registral. Em suma, a declaração da sua existência no ato notarial e a conseqüente assessoria são meios pelos quais gerencia-se o conflito mediante atitudes preventivas revelando assim a importância desse trabalho para seara do Direito e Gestão de Conflitos.

Nesse sentido, a seara notarial e registral, bem como, o mercado imobiliário são efetivamente afetados pelos contornos jurídicos que se desenvolvem atualmente nas normas e na jurisprudência relativas ao direito de família, mais especificamente à união estável.

Em vista disso, pelos inúmeros atos notariais lavrados no 1º serviço notarial de Gurupi/TO evidencia-se uma vasta gama de possibilidades de conflitos futuros que precisam ser prevenidos que ocorram. E como esse mesmo serviço é desenvolvido sob o amparo de normas administrativas estaduais emanadas da corregedoria de justiça tocantinense, bem como, pela própria prudência notarial do tabelião, torna-se importante usar dessa prudência para elaboração/formação de atitudes de prevenção de conflitos futuros.

A singularidade da união estável, bem como, sua excessiva informalidade ainda conduz muitas pessoas a não a declararem de forma correta acreditando que para fins

notariais e registrais o que efetivamente possui valor social e jurídico é o casamento, divórcio, separação ou estar como solteiro.

Nesse contexto, a formação dos auxiliares e escreventes passa por informa-los a respeito do bom diálogo que deve ser travado com as partes a fim de angariar o maior número de informações possíveis sobre sua real condição fático afetiva e familiar, ou seja, uma análise para além do estado civil constatado nos documentos apresentados.

Corroborando ao que se apresenta, verifica-se que essa presente temática se relaciona diretamente ao contexto de gestão preventiva de conflitos que começa a ser elaborada no âmbito extrajudicial. Bem como, a conscientização dos usuários por meio de uma tratativa de diálogo esclarecedor auxilia para concretizar da dignidade da pessoa humana que perpassa seu âmbito familiar.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

O fenômeno da união estável é uma situação fática informal que fora albergada pela legislação pátria desde a Constituição da República Federativa do Brasil (1988) passando pelo Código Civil (2002), até recentes decisões jurisprudenciais das cortes brasileiras.

Pela referida Constituição Federal de 1988 (CR/88) houve a equiparação da união estável à instituição tradicional do casamento, sendo considerada como entidade familiar, na dicção do artigo 226, em seu parágrafo §3º:

Art. 226 (...)

§ 3º Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

Essa própria equiparação concretiza o princípio da dignidade da pessoa humana no seu aspecto familiar, princípio esse basilar da sociedade e do atual Estado Democrático de Direito, conforme dispõe o artigo 1º, inciso da CR/88:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal,

constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

III - a dignidade da pessoa humana;

Passo seguinte houve leis que regulamentaram o instituto da união estável Lei Federal nº 8.971/94 e Lei Federal nº 9.278/96. Com o advento da Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil) apresentou-se a conceituação utilizada até os dias atuais sobre a união estável: união pública, contínua, duradoura e com o objetivo de constituir família. Assim alude o artigo 1.723 do Código Civil de 2002:

Art. 1.723. É reconhecida como entidade familiar a união estável entre o homem e a mulher, configurada na convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família.

A presente equiparação da união estável em casamento não ficou somente no âmbito do direito de família, concedendo benefícios ao companheiro como se cônjuge fosse. Para além dessa seara adentrou-se no contexto do direito sucessório a partir da emblemática decisão do STF em recurso com repercussão geral que invalidou o regime sucessório do próprio companheiro previsto na lei civil e equiparou-o ao do cônjuge:

No sistema constitucional vigente é inconstitucional a diferenciação de regime sucessório entre cônjuges e companheiros devendo ser aplicado em ambos os casos o regime estabelecido no artigo 1829 do Código Civil. Recursos Extraordinários (REs) 646721 e 878694.]

Logo, observa-se uma quase – para não dizer completa – integral equiparação do companheiro ao cônjuge dentro do ordenamento jurídico brasileiro. Por isso, observa-se que situações jurídicas como outorga uxória que é direito e garantia para um dos cônjuges, que vivem em comunhão parcial ou participação final nos aquestos sem expressa disposição de liberação da outorga, hoje já passa ser um direito e garantia para o companheiro que está nas mesmas condições, assim afirma a doutrina:

Outra questão de grande repercussão diz respeito à necessidade da vênia conjugal na união estável. Sabe-se que não há nenhuma hierarquia entre casamento e união estável, o que não significa que são institutos idênticos. A principal diferença é externa e decorre da formalidade pública do casamento, inexistente na união estável. Daí afirmar que na união estável não se exige outorga, pois o terceiro (comprador do imóvel) não tem conhecimento certo e preciso se o alienante mantém união estável com outra pessoa. No caso do casamento, por sua vez, a publicidade decorre do registro público e gera a presunção de conhecimento público do estado civil dos contraentes. Logicamente, a assertiva é excepcionada para os casos em que a união estável estiver averbada na matrícula imobiliária ou tenha sido declarada na escritura pública.

A ausência de outorga uxória ou autorização marital se faz necessária em razão do regime de bens e gera o efeito imediato de anulação da venda. Trata-se, repita-se, de causa de anulabilidade do negócio jurídico, e não nulidade, sujeitando-se, evidentemente à propositura da ação anulatória, de legitimidade do cônjuge que não anuiu à celebração do negócio jurídico. (KUMPEL e FERRARI, 2022, Tratado Notarial e Registral, vol. 3, 2ª ed. p. 365-366)

Diante de situações pontuais como acima apresentada, no caso de lacuna legislativa de âmbito nacional ou federal, cumpre às normativas estaduais que norteiam a atividade do notário dispor de formas de interpretação e aplicação a fim de evitar situações conflituosas e de discussões judiciais futuras.

A essas normas cumpre a fiel observância, interpretação e aplicação pelo notário e registrador, como elucida Luiz Guilherme Loureiro (2017, 8 ed, p. 112, Registros Públicos: Teoria e Prática):

Tendo em vista a função e o espírito das normas infralegais dos serviços notariais e de registro, qual seja a de harmonizar e garantir maior eficiência na prestação desses

serviços, o juízo local apenas pode estabelecer regras para sua adaptação às circunstâncias locais.

Seja como for, pelo princípio da hierarquia das leis, as normas de serviço não podem modificar ou inovar a lei e tampouco ter por objeto a atividade notarial, isto é, matéria afeta ao direito notarial, ao direito civil ou questões de direito privado, que são de competência de lei federal por força da Constituição. (art. 236, § 1, e art. 22, I).

Em atenção a essa problemática identifica-se nas normas administrativas da corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, atual provimento Provimento Nº 3 - CGJUS/2JACGJUS de 2023, que consolidou toda normativa estadual, uma lacuna também na disposição quanto a necessária atitude preventiva do tabelião de notas para constar nas escrituras públicas e procurações públicas a existência ou não de união estável das partes.

Nesse sentido, corrobora-se ao presente fato a necessária urgência do agir prudencial do notário. Agir esse respaldado pelas tradições jurídicas do notariado latino e brasileiro que sempre encontrou na prudência notarial uma resolução das demandas sociais para casos que carecem de normas específicas para sua resolução.

Nestes termos, dispõe Ricardo Henry Marques Dip:

O notário sabe (...) que nenhum enunciado jurídico consagre cobrir perfeitamente os dados de um caso determinado. Quantas vezes não é levado o notário a suprir seu silêncio ou ambiguidade. Em algumas ocasiões, ultrapassará francamente a letra da lei para conservar melhor a intenção. Porque as leis mesmas não são um absoluto; cedem lugar à consciência reta e bem formada, e precisamente se reconhece o verdadeiro homem de leis, seja juiz, advogado ou notário, na competência que aporta à interpretação dos textos em relação com o bem superior dos indivíduos e da comunidade. (Pio XII apud DIP, Ricardo Henry Marques, 2012, p. 94).

Essa prudência notarial bem aplicada para fins de redação dos instrumentos públicos é considerada uma atividade de prevenção de conflitos, conforme depreende-se dos autores:

A politicidade humana exige naturalmente alguma forma publicitária de todos os direitos que não se concluem da própria natureza das coisas e demandem títulos contingentes. À publicidade de situações juridicamente definidas e de transferências de direitos concorre a necessidade do uso adequado de ritos, signos, formas e até fórmulas, que garantam a regularidade dos atos e negócios jurídicos, satisfazendo-se, com isso, a eminente função social de prevenir conflitos. (DIP, Ricardo Henry Marques, 2012, p. 13)

A prudência jurídica consiste no conhecimento do justo em seu mais alto grau de concreção. Trata-se, nesse sentido de um conhecimento relativo à práxis, à realidade concreta, à ação, mas que visa a um determinado bem: a justiça. Na medida em que o agente realiza esse bem, a justiça, tende a seu próprio aperfeiçoamento moral. Assim, a prudência é antes de tudo uma virtude, cumprimento de um valor. A prudência passa a ser essencial para a aplicação da justiça no caso concreto. (KUMPEL e FERRARI, 2022, Tratado Notarial e Registral, vol. 3, 2ª ed. p. 178)

Com respaldo no disposto acima é que todo um plano de formação fora elaborado pelo Tabelião para os auxiliares e escreventes do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO a fim de que, lastreado pela prudência notarial preventora de conflitos, seja promovido uma conscientização das partes a respeito dos efeitos jurídicos da existência da união estável para os atos notariais e registrais.

4 MÉTODO DA PRODUÇÃO TÉCNICA

A presente pesquisa é de eixo qualitativo uma vez que se busca por meio de uma observação participante e uma análise documental compreender um fenômeno social e organizar estratégias para trabalhar seus efeitos jurídicos. Nesse sentido, o trabalho destaca-se por seu caráter exploratório, visto que, visa-se proporcionar que o tema se torne mais explícito.

Acrescenta-se que o método adotado é hipotético-dedutivo, ou seja, constatada uma lacuna normativa objetivou-se formular hipótese para sua resolução testando-a na prática notarial. O instrumento basilar na coleta de dados resultou de uma observação participante do tabelião na dinâmica do serviço notarial.

Nesse quadro metodológico fora realizado uma pesquisa bibliográfica com consultas em doutrinas notariais e civilistas, bem como, de forma a complementar o avanço do estudo realizou-se uma pesquisa documental com acesso fonte primárias, tais como a leis e decisões judiciais pertinentes.

As devidas competências técnicas perpassaram os prévios saberes da experiência notarial, bem como, a habilidade de pesquisa documental e bibliográfica. Somando a esses fatores destaca-se a capacidade de propositura de soluções práticas na orbita da prudência e da sindérese notarial (hábito da razão prática que dá intuição aos princípios morais).

5 TIPO DE INTERVENÇÃO E MECANISMOS ADOTADOS

Nesse diapasão, diante da situação que se apresentou quanto a possíveis conflitos que possam advir da existência de união estável não formalizada, operacionalizou-se no 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO um curso para formação para os colaboradores, auxiliares e escreventes para fins de científicá-las sobre: a realidade atual da união estável como instituição familiar, seus aspectos informais, seus reflexos na seara notarial e registral, bem como, atitudes práticas para serem diligenciadas no momento de entrevista com os usuários.

Em vista disso, explicou-se a questão da união estável abordando seu histórico no ordenamento jurídico brasileiro, as equiparações que esse instituto hoje possui em relação ao casamento. Salientou-se sobre a informalidade da união estável, ou seja, fator esse que repercute na necessidade de apreender a existência do relacionamento afetivo no momento crucial de entrevista com as partes.

Nessa perspectiva orientou-se as auxiliares e escreventes para questionarem as partes para além de saber somente o estado civil da certidão emitida pelo registro civil, mas também, indagar existência de possíveis relacionamentos públicos, duradouros e contínuos com intuitos familiares.

Explanou-se diversas situações que a ausência de declaração quanto a união estável, bem como, conseqüente ausência do requisito de outorga uxória pode acarretar anulabilidades na escritura pública e na procuração pública, e passo seguinte, afetar até mesmo a higidez do registro público.

Conscientizou-se de que os serviços públicos notariais e registrais prezam pela prevenção de conflitos futuros, viabilizando ao máximo organizar e prevenir situações conflitivas antes que ocorram. Desse modo, contribuem tanto para higidez e segurança dos serviços notariais e registrais, quanto também para redução dos conflitos no poder judiciário.

Como retorno dessa palestra informativa da nova dinâmica de trabalho, as funcionárias interessaram-se pelo tema e pela novidade dessa atuação preventiva da qual são agora responsáveis a fim de zelar pela paz social e por uma maior segurança jurídica dos atos praticados.

6 RESULTADOS E ANÁLISE

A partir das técnicas e do conhecimento apresentados às funcionárias do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO foi possível evidenciar nas tratativas com o usuário do serviço público notarial uma maior transparência e desenvoltura no que tange as declarações apresentadas e consubstanciadas no livro e instrumento públicos. Nesse interim, o próprio Tabelião acompanhou as funcionárias e teceu considerações para fins de implementar as explicações e o labor prático em alguns casos concretos apresentados.

Nesse eixo, observa-se que as primeiras tratativas nas conversas com os usuários visam exatamente perscrutar a existência ou não de uma união afetiva com outra pessoa. Isso fica muito claro ao indagar o estado civil antes mesmo de somente conferir pela certidão do estado civil apresentada.

Passo seguinte, se a pessoa demonstra que já está até mesmo com outra pessoa, indaga-se o tempo e se entende que essa união é tipo “ter sua/seu esposa/esposo sem ser no papel formal do casamento” já se orienta para declarar essa união estável em documento público próprio e fazer automática menção na escritura pública ou procuração

pública objeto principal do serviço buscado. Bem como, orienta-se e esclarece-se a parte que a união que hoje possuem é resguardada pela imposição legal do regime de comunhão parcial de bens conforme disciplina a lei civil.

Ocorre o surgimento de casos considerados de fácil resolução: civilmente solteiro, porém em união estável. Procura-se averiguar na entrevista com as partes nesse caso se essa união se constituiu antes ou depois da aquisição do bem que nesse momento se deseja dispor. Orientando que no caso de aquisição anterior – gratuita ou onerosa – ou posterior gratuita, o companheiro será anuente para essa disposição (venda/doação/garantia); no caso de aquisição posterior onerosa será também outorgante alienante junto com o usuário entrevistado requerente do serviço.

Casos de média dificuldade na resolução: viúvo ou divorciado, porém em união estável. Busca se averiguar primeiro se houve a devida partilha dos bens pertinentes ao último relacionamento tido por formal e com quem e em que quantidade efetivamente ficou o bem objeto da transação. Se houve partilha, é possível o prosseguimento das tratativas, caso contrário, necessário encaminhar o usuário para consultar advogado de sua confiança para iniciar o peticionamento de inventário/divórcio.

Se o bem estiver pertencendo à pessoa do usuário, caminha-se para o segundo momento indagando-se se a aquisição do bem, em relação a união estável, se deu no modo de anterior – gratuita ou onerosa – ou posterior gratuita, sendo o caso do companheiro como anuente para essa disposição (venda/doação/garantia); e no caso de aquisição posterior a união estável de forma onerosa será o companheiro também outorgante alienante junto com o usuário entrevistado requerente do serviço.

Casos de difícil resolução: casado, mas separado de fato e em união estável com outrem. Essa situação emblemática torna-se de difícil resolução, porém não é impossível se houver mútuo acordo das partes envolvidas para a segurança jurídica e higidez do ato notarial. Em suma, começa por indagar se o bem objeto de disposição (venda/doação/garantia) foi adquirido antes ou depois da união estável constituída.

Se foi objeto de aquisição anterior a união estável, é necessário para sua disposição atual que seja formalizado o devido divórcio. Do contrário, se o usuário não desejar a formalização, torna-se necessário investigar se o bem é aquisição onerosa ou gratuita no transcurso do antigo casamento. Se for gratuita, necessariamente o cônjuge deverá comparecer anuindo o presente ato de disposição, uma vez que, o bem é particular do usuário.

E forma análoga, o atual companheiro que agora, possivelmente diante da informalidade da relação está amparado pela comunhão parcial de bens por presunção do código civil, deverá comparecer também como anuente ao lado cônjuge para fins de integralizar a devida segurança jurídica em face da outorga uxória exigida pela lei civil.

Por outro lado, se a aquisição no transcurso do casamento foi de forma onerosa, o bem é comum do “extinto” casal, logo, o cônjuge deve comparecer alienando junto com o usuário, e uma vez que, o usuário dispõe de bem que é também de seu patrimônio, logo seu atual companheiro deverá comparecer anuindo na escritura pública ou procuração pública quanto a essa disposição do bem, a fim de resguardar a higidez do ato notarial e a segurança pública com conseqüente redução de conflitos futuros que se espera.

Em momento seguinte, se a aquisição fora durante o período de separação de fato e constituição da união estável, é necessário considerar que o efeito de extinção do regime de bens embora decorra da separação de fato, não pode ser presumido/aplicado pelo serviço notarial, ou seja, deve ser declarado expressamente em sentença pelo poder judiciário em casos concretos¹, uma vez que não há previsão expressa em lei para esse efeito e tão somente elocubrações doutrinárias a respeito do tema.²

¹ DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. SUCESSÃO. COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. INCLUSÃO DA ESPOSA DE HERDEIRO, NOS AUTOS DE INVENTÁRIO, NA DEFESA DE SUA MEAÇÃO. SUCESSÃO ABERTA QUANDO HAVIA SEPARAÇÃO DE FATO. IMPOSSIBILIDADE DE COMUNICAÇÃO DOS BENS ADQUIRIDOS APÓS A RUPTURA DA VIDA CONJUGAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Em regra, o recurso especial originário de decisão interlocutória proferida em inventário não pode ficar retido nos autos, uma vez que o procedimento se encerra sem que haja, propriamente, decisão final de mérito, o que impossibilitaria a reiteração futura das razões recursais.

2. Não faz jus à meação dos bens havidos pelo marido na qualidade de herdeiro do irmão, o cônjuge que encontrava-se separado de fato quando transmitida a herança.

3. Tal fato ocasionaria enriquecimento sem causa, porquanto o patrimônio foi adquirido individualmente, sem qualquer colaboração do cônjuge.

4. A preservação do condomínio patrimonial entre cônjuges após a separação de fato é incompatível com orientação do novo Código Civil, que reconhece a união estável estabelecida nesse período, regulada pelo regime da comunhão parcial de bens (CC 1.725) 5. Assim, em regime de comunhão universal, a comunicação de bens e dívidas deve cessar com a ruptura da vida comum, respeitado o direito de meação do patrimônio adquirido na constância da vida conjugal.

6. Recurso especial provido. (REsp 555771 / SP-RECURSO ESPECIAL 2003/0087630-7)

² É sempre oportuno lembrar que o estado de comunhão universal somente perdura enquanto o casal estiver convivendo e, via de conseqüência, houver colaboração recíproca. Cessada a ajuda mútua pela separação de fato, não mais se comunicam os bens adquiridos individualmente, bem como não se dividem as obrigações assumidas por cada um. (...). Ademais, o art. 1.723, § 1º, do próprio Código Civil, reconheceu a possibilidade de constituição de união estável entre pessoas ainda casadas, porém separadas de fato. Em acréscimo, o art. 1.725 mandou aplicar as regras da comunhão parcial nas uniões estáveis. Diante desse quadro, considerando que o separado de fato já pode estar em união estável, inclusive comunicando os bens adquiridos onerosamente, somente se pode concluir que a simples separação de fato é suficiente para cessar a comunhão de bens. (FARIAS e ROSENVALD, 2008 apud RITO, Fernanda Paes Leme Peyneau, 2010)

Dito isso, sendo essa aquisição onerosa, durante o transcurso da separação de fato e constituição da união estável, para fins de garantir a segurança jurídica explica-se a necessidade de considerar o antigo cônjuge como alienante juntamente com o usuário e constar o atual companheiro como anuente. Em suma, na tábua registral ainda constará o antigo cônjuge como detentor de meação sobre o referido bem imóvel, uma vez que, não fora extinta formalmente a referida sociedade conjugal. Logo, torna-se necessário, para transacionar (venda/doação/garantia) o bem, que os dois cônjuges sejam alienantes, a fim de assegurar a continuidade registral da matrícula.

E para fins de resguardar eventual anulação futura da referida transação, por motivo de eventual entendimento do atual companheiro de ser também “meeiro” sobre o referido bem, ampara-se sob os auspícios da boa-fé objetiva, chamando o companheiro a comparecer no ato notarial como anuente, ou seja, no mínimo demonstrando ciência e concordância livre e consciente a respeito do ato concreto que o usuário do serviço pratica. Anuência essa que não interferirá na continuidade registral, mas garantirá defesa de boa-fé objetiva e vedação ao *venire contra factum próprio*. Ou seja, posteriormente o companheiro não poderá desejar anulação do ato notarial/registral se com ele concordou expressamente assinando-o como anuente.

De outra forma, se a aquisição for gratuita, durante o transcurso da separação de fato e constituição da união estável, para fins de garantir a segurança jurídica explica-se também a necessidade de considerar tanto o antigo cônjuge como o atual companheiro como anuentes para a devida alienação que o usuário pretende.

Abaixo apresentou-se uma tabela que circunscreve e resume a prática notarial prudencial nos casos específicos apresentados para fins de orientar a atuação e assessoramento dos escreventes e auxiliares para com os usuários desse serviço público extrajudicial de forma esclarecedora.

AQUISIÇÃO		Em União Estável...			Presença do antigo Cônjuge
		Solteiro	Viúvo/Divorciado/ Separado Judicialmente.	Casado e separado de fato	
			1º Indagar/encaminhar prévia Partilha.	Não possui interesse em formalizar o divórcio. Concordância de todos assinarem ato notarial.	
Onerosa	Anterior UE: Durante UE:	Anuente Alienante	Anuente Alienante	Anuente <u>Anuente</u>	Cônjuge alienante Cônjuge alienante
Gratuita	Anterior UE: Durante UE:	Anuente Anuente	Anuente Anuente	Anuente Anuente	Cônjuge anuente Cônjuge anuente

7 CONCLUSÃO

A partir de todo o exposto, observa-se que o fenômeno fático-social da união estável perpassa não somente a seara apartada do direito civil e constitucional, mas sim, repercute efeitos na seara notarial e registral estimulando esses últimos ramos a desenvolverem práticas de gestão e prevenção de conflitos futuros de modo a beneficiar a sociedade com mais segurança jurídica e menos conflitos judiciais futuros.

Nesse diapasão o presente trabalho expôs a situação da união estável hoje a partir das regulamentações civis e administrativas. Teceu-se considerações sobre a carência de normas para nortear o ramo notarial e registral quanto aos efeitos jurídicos de uma união estável formal e de uma informal.

Nesse ponto, destacou-se a importância da prudência/sindérese notarial como forma de prevenção de conflitos futuros e garantia de segurança jurídica nas transações e econômicas, principalmente imobiliárias. Prudência essa que não fica somente no campo teórico, mas, como todo Direito Notarial, desenvolve-se no campo prático dos fatos cotidianos.

Em vista disso, fora apresentada uma formação inicial dada pelo tabelião do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi para as funcionárias, auxiliares e escreventes, a fim de concretizar a prática prudencial. Introduzir explicando a realidade formal e informal da união estável, bem como, seus respectivos efeitos para seara notarial.

No mesmo curso, apresentou-se orientações para o devido assessoramento ao usuário do serviço público na primeira entrevista, bem como, para esclarecê-lo das exigências notariais de segurança jurídica da transação. Ensinou-se perguntas práticas compreensíveis aos leigos para perscrutar a real situação afetiva desse usuário.

Como resultado, obteve-se situações fáticas de casos considerados de fácil, média e difícil resolução para o usuário envolvido atualmente e afetivamente com outrem sob o aspecto de uma união estável. Logo, a partir dessa prática notarial pôde-se elaborar a tabela acima apresentada que serviu de aperfeiçoamento ao curso que fora ministrado, encaixando-se como um instrumento ágil de consulta do funcionário em assessoramento ao usuário do serviço público notarial.

Nesse sentido, destaca-se importância de trazer à luz o Produto Técnico-Tecnológico de alteração das normas administrativas da corregedoria estadual tocantinense a fim de proporcionar mais segurança jurídica e fundamento sólido para atuação prudencial notarial tornando-se necessário que as partes declarem para sua qualificação no ato se estão ou não em união estável, bem como, erigir como dever do notário o necessário aconselhamento/assessoramento a fim de elucidar os possíveis efeitos jurídicos decorrentes da relação fática informal existente.

Corroborando aos resultados, destaca-se que no caminho prático, amparado pelas normas legais e administrativas, bem como, pela prudência notarial busca-se gerenciar a prevenção de conflitos para os diversos casos em que ocorre a união estável a fim de precaver possibilidade de conflitos futuros e precaver como evita-los.

Nessa esteira, apresenta-se situações que no decorrer da aplicação das táticas prudenciais surgiram para estimular novos estudos e novas atitudes para fins de evitar conflitos futuros. Situação como o caso do “de cujus” que foi casado, antes de falecer separou de fato da esposa por, por um período de um ano e seis meses, até sua morte. E no decorrer dessa separação constituiu uma união estável com outrem.

Novas indagações surgiram para novos estudos solucionarem: Se o artigo 1.830 do Código Civil dispõe que o cônjuge perderá o direito sucessório só após dois anos de separação de fato, logo, de quem será o bem imóvel quitado parceladamente no empréstimo contraído, o veículo e o patrimônio bancário, digital, empresarial da sociedade, do cônjuge ou do companheiro? Se dos dois, como será a porcentagem para cada um?

Assim, não se encerra a presente a pesquisa, mas apenas inicia-se as discussões para a evolução das técnicas preventivas da gestão de conflitos, via prudência notarial, a

fim de complementar normas legais e administrativas e garantir a segurança jurídica dos atos públicos de transmissão imobiliária, bem como, a concretização da dignidade da pessoa humana no seu aspecto familiar e patrimonial.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA E MUNICÍPIO DE GURUPI
1º Serviço Notarial - Rua JK, 1490 – Centro - Gurupi/TO
Tel: (63) 3316-1920

MATEUS PEDRO OLIVEIRA MARTINS ROCHA

Tabelião

OFÍCIO nº 039/2024



FERNANDA FARIA MENDONÇA, brasileira, solteira, CIRG MG 19400480, CPF/MF 096.491.416-69, Tabeliã Substituta do 1º Serviço Notarial de Gurupi, conforme Ato de Designação nº 01/2024.

Ao Programa de Mestrado Profissional em Direito e Gestão de Conflitos da Instituição de Ensino Faculdade Uniara – Araraquara/SP.

Procedimento: Treinamento de Equipe – escreventes.

CONSIDERANDO, a Lei Federal nº 8.935/1994, de 18 de novembro de 1994, que regulamentou o artigo 236 da Constituição Federal, dispondo sobre os serviços notariais e de registro;

CONSIDERANDO, os preceitos contidos nos artigos 21, 37 e 38 da Lei Federal nº 8.935/1994;

CONSIDERANDO, as normativas do Provimento Nº 3 - CGJUS/2JACGJUS.

DECLARAÇÃO DE TREINAMENTO

Sirvo-me do presente Ofício para informar que nos dias 29 e 30 de julho de 2024, foi promovido pelo Tabelião Titular deste Serviço Notarial, Sr. Mateus Pedro Oliveira Martins Rocha, um treinamento sobre prudência notarial quanto à união estável para equipe das escreventes responsáveis pelos três setores do 1º Tabelionato de Notas de Gurupi/TO: Sra. Vanesa Alves de Sousa Dantas, Jéssica Caroline Bezerra Santos Tavares, Patrícia Moniele Ferreira de Carvalho.

O Treinamento foi realizado no horário das 08:00h às 09:00h da manhã de cada um dos dois dias. No primeiro dia houve uma exposição teórica a respeito da situação atual da união estável e suas repercussões jurídicas. E no segundo dia, a apresentação da tática de como agir aplicando a prudência notarial e o assessoramento devido aos usuários nas diversas situações.

Na mesma semana houve auxílio por parte do Tabelião Titular quanto aos esclarecimentos de dúvidas das escreventes e auxiliares de cada setor quanto a aplicação da nova tática de conduta notarial até futura normatização do assunto pela corregedoria geral de justiça do estado.

Nada mais, é o que se cumpre informar.
Aproveito o ensejo para reiterar minhas cordiais saudações.

Gurupi, 30 de setembro de 2024.

FERNANDA
FARIA
MENDONCA:096
49141669

Assinado de forma digital por FERNANDA
FARIA MENDONCA:09649141669
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=47924156000122,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil -
RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO),
ou=Presencial, cn=FERNANDA FARIA
MENDONCA:09649141669
Dados: 2024.09.30 18:49:58 -03'00'
Versão do Adobe Acrobat Reader:
2024.003.20112

Fernanda Faria Mendonça
-Tabeliã Substituta-