

SUMÁRIO

AGRADECIMENTO	V
VOTO LITERÁRIO.....	IX
APRESENTAÇÃO	XI
PREFÁCIO	XV
SOBRE O AUTOR.....	XIX
ABREVIATURAS.....	XXI
INTRODUÇÃO.....	1

1

CADÊ O SUPRIMIDO ACESSO À JUSTIÇA NO BRASIL?

1.1. O OBJETIVO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ODS 11 e 16) E O ACESSO À JUSTIÇA	25
1.2. ONDAS DE JUSTIÇA: REFLEXÕES E PROPOSTAS DE CAPPELLETTI E GARTH SOBRE O ACESSO DESDE ENTÃO. DESAFIOS E TENDÊNCIAS DE UM SISTEMA JURÍDICO MODERNO E IGUALITÁRIO NAS NOVAS ONZE ONDAS NO SÉCULO XXI.....	36
1.3. PORTAS SEMPRE ABERTAS: A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA PRESTIGIANDO, PROGRESSIVAMENTE, O DIREITO FUNDAMENTAL AO ACESSO À JUSTIÇA	47
1.4. OS VULNERÁVEIS NA JUSTIÇA BRASILEIRA: O DRAMA DE DISTINGUIR QUEM NECESSITA DO BENEFÍCIO.....	53

2

O ACESSO À JUSTIÇA SEM CHAMAR O JUIZ: UM POUCO MENOS DE TRIBUNAIS

2.1. POR OUTRAS PORTAS: A FUNÇÃO SOCIAL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS NA DEMOCRATIZAÇÃO DO DIREITO E DO ACESSO	62
---	----

2.2. A DESJUDICIALIZAÇÃO COMO PROCESSO DE COMPARTILHAMENTO DE COMPETÊNCIAS PARA O ACESSO A UMA ORDEM JURÍDICA JUSTA: “DIVIDIR PARA CONQUISTAR”	67
2.3. NÃO JUDICIALIZAÇÃO: FERRAMENTA DE INCLUSÃO E JUSTIÇA PARA TODOS.....	70
2.4. PRINCÍPIOS NORTEADORES DAS ATIVIDADES DE NOTAS E DE REGISTROS PÚBLICOS E SUA FUNÇÃO SOCIAL.....	72
2.4.1. Princípio da publicidade.....	73
2.4.2. Princípio da segurança jurídica.....	74
2.4.3. Princípio da fé pública.....	75
2.4.4. Princípio da legalidade.....	75
2.4.5. Princípio da imparcialidade e da neutralidade / impessoalidade..	76
2.4.6. Princípio da eficiência.....	77
2.4.7. Princípio da continuidade do serviço público.....	77
2.4.8. Princípio da moralidade	78

3

A PROPRIEDADE E O CAPITAL MORTO:
A FIXAÇÃO DO POTENCIAL ECONÔMICO DOS ATIVOS

3.1. O MISTÉRIO DA INFORMAÇÃO DO AUSENTE.....	88
3.2. A LEI QUE CRIA RIQUEZAS, TAMBÉM CRIA DESIGUALDADES	91
3.3. OS OBSTÁCULOS À LEGALIDADE, O SETOR SUBCAPITALIZADO E AS PISTAS DO PASSADO.....	98
3.4. QUANTO VALE O CAPITAL MORTO?.....	108

4

EXTRALEGALIDADE REGISTRAL E O MISTÉRIO
DA PERCEPÇÃO POLÍTICA

4.1. A MARCHA DA EXTRALEGALIDADE: CIDADES EM CRESCIMENTO.....	125
---	-----

4.2. OS EXTRALEGAIS CHEGARAM PARA FICAR: A VELHA HISTÓRIA DE SEMPRE.....	137
4.3. TRANSFORMAÇÃO DE ATIVOS EM BENS FUNGÍVEIS: POBRES OU NÃO, VOLTEM PRA CASA	143
4.4. RELEVÂNCIA FISCAL E ECONÔMICA NA PROPRIEDADE ESTREMADA..	148

5

CONDOMÍNIO E PROPRIEDADE:
PRINCÍPIOS E ESTREMAÇÃO FORA DOS TRIBUNAIS

5.1. “CÃODEMÔNIO”, “CÃODOMÍNIO” OU CONDOMÍNIO. UMA COPROPRIEDADE PARA CHAMAR DE SUA.....	169
5.1.1. Condomínio legal e condomínio voluntário: o crescimento das cidades e a telocracia impondo adaptação ao ordenamento jurídico à realidade.....	171
5.1.1.1. Condomínio em planos horizontais: o “avô” do “jovem” edilício, concebido no Código Civil de 2002.....	174
5.1.1.2. O ordenamento constitucional: um novo momento no direito urbanístico brasileiro e na repartição de competências entre os entes federativos	177
5.1.1.3. Condomínio de lotes, mais um feitiço positivo da telocracia. A edição da Lei Federal nº 13.465/2017 e sua (des)vinculação com o tema da estremação	186
5.1.1.4. Condomínio de lotes, condomínio de casas (ou até de cômodos) e o loteamento fechado.....	194
5.1.1.5. Os conglomerados residenciais, “loteamentos” ou “condomínios” irregulares: situações de fato consolidadas elegíveis à regularização registral via estremação extrajudicial.....	204
5.2. A FUNÇÃO SOCIAL COMO PRINCÍPIO NORTEADOR DO DIREITO DAS COISAS.....	216
5.2.1. A reconstrução epistemológica do Direito Civil: para além da dicotomia tradicional entre o público e o privado, rumo a um novo modelo.....	217

5.2.2. Além da posse, do domínio ao dever: as múltiplas facetas da função social no direito de propriedade	225
5.2.2.1. Quando a propriedade encontra limites: a privação de determinadas faculdades.....	227
5.2.2.2. Propriedade com propósito: a exigibilidade do exercício de determinados poderes	230
5.2.2.3. A propriedade sob condição: requisitos e limitações ao exercício de direitos	231
5.3. O CONDOMÍNIO SOBRE TERRAS E SUA EXTINÇÃO	232
5.3.1. O direito de vizinhança, de dividir e de demarcar: elementos subjacentes ao ato de estrear.....	238
5.3.2. A proliferação de condomínios voluntários ancorados em posses <i>pro diviso</i> e o dever fiscalizador imposto a notários e registradores imobiliários	242
5.4. CONDOMÍNIO (IN)VOLUNTÁRIO PRO (IN)DIVISO E A (IM)POSSIBILIDADE DE SEPARAÇÃO (EXTRA)JUDICIA	247
5.4.1. A concepção jurídica das relações entre os proprietários de unidades autônomas	253
5.4.2. A coisa para um ou mais titulares: dividindo ou partilhando o bem comum.....	256
5.4.2.1. A divisão em espécie: extrajudicial e o procedimento voluntariamente promovido em juízo.....	257
5.4.3. O exercício do direito de ação no plano da pretensão divisória	259
5.4.3.1. Batendo às portas da justiça: a contenciosidade do juízo divisório.....	263
5.4.4. A pretensão impeditiva: influência da usucapião sobre a demarcação.....	266
5.4.5. A pretensão impeditiva parte II: influência da usucapião sobre a divisão	267
5.4.6. O protagonismo das serventias delegatárias na extrajudicialização da estremação como elemento de regularização fundiária registral	268

5.4.6.1. Muito além do litígio: divisão e demarcação fora do juízo divisório.....	281
---	-----

6

ILEGALIDADE OU CHOQUE ENTRE SISTEMAS:
ESFORÇOS EXTRAJUDICIAIS E A NECESSÁRIA CODIFICAÇÃO
DO PROCEDIMENTO EXTRALEGAL

6.1. ESTREMAÇÃO EXTRAJUDICIAL NO CÓDIGO DE NORMAS DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO.....	282
6.2. O PODER PÚBLICO MUNICIPAL, SUAS SECRETARIAS, PROCEDIMENTOS E REQUISITOS: SOLUÇÃO OU ENTRAVE AO ALCANCE DA ESTREMAÇÃO EXTRAJUDICIAL	299
6.3. O <i>LEADING CASE</i> : A ESTREMAÇÃO EXTRAJUDICIAL PROCESSADA NO 9º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO.....	308
6.4. PROPOSIÇÕES LEGISLATIVAS NA LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973 E NO CÓDIGO DE NORMAS EXTRAJUDICIAIS DO CNJ, COM REFLEXOS NO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO PARTE EXTRAJUDICIAL.....	321
6.4.1. Apresentação de proposição de alteração da Lei nº 6.015/1973, que rege o processo de registro, com o fim de disciplinar a estremação extrajudicial.....	325
6.4.2. A proposição de Provimento nacional alteração do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ – Foro Extrajudicial, com o fim de disciplinar a Estremação Extrajudicial.	328
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	335
REFERÊNCIAS	341
ANEXOS.....	369