

AO PLENÁRIO E À COMISSÃO DE DIREITO IMOBILIÁRIO DO INSTITUTO DOS
ADVOGADOS BRASILEIROS (IAB)

REFERÊNCIA: indicação nº 011/2018

RELATOR: Carlos Gabriel Feijó de Lima

Aprovado
em normas
da IAB
no dia 11/04/2018
Assinatura
Início de 3
INSTITUTO DOS ADVOGADOS BRASILEIROS

EMENTA: CRIAÇÃO DE VARAS ESPECIALIZADAS EM
DIREITO IMOBILIÁRIO NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO. RELEVÂNCIA.
MODIFICAÇÃO DA LEI DE ORGANIZAÇÃO JUDICIÁRIA
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. VIABILIDADE.

I - DO PEDIDO E DA ANÁLISE DA VIABILIDADE DE ESPECIALIZAÇÃO DE JUÍZOS E
CRIAÇÃO DE VARAS ESPECIALIZADAS EM DIREITO IMOBILIÁRIO NO ESTADO DO RIO
DE JANEIRO.

Solicita-nos o Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB), em atenção à Indicação nº 011/2018 de 04 de abril de 2018, levada a efeito pelo ilustre consócio Dr. Arnon Velmovitsky do IAB, parecer sobre a possibilidade e benefícios da criação de varas especializadas em Direito Imobiliário no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, função essa que fazemos com enorme satisfação e com sentimento de privilégio e honra.

É o relatório.

II – DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

a) COMENTÁRIOS ACERCA METODOLOGIA ADOTADA

Para análise da indicação nº011/2018, diante da complexidade e da relevância da questão, o presente parecer será baseado na análise de dados de duas naturezas: a) estatísticos; b) jurídico-bibliográficos decorrentes da interpretação da legislação estadual de organização judiciária do Estado do Rio de Janeiro.

Quanto aos dados estatísticos, procedeu-se à análise daqueles extraídos na forma da Res. nº 46/2007 do Conselho Nacional de Justiça, fornecidos pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ), por meio da Diretoria-Geral de Apoio aos Órgãos Jurisdicionais (DGJUR), em consulta realizada no dia 08/02/2018, cujo resultados encontram-se em planilha, anexa ao presente parecer.

Assim, os dados colhidos e utilizados fazem referência ao ano de 2017, dos meses de janeiro a dezembro, de ações de competência cível propostas e, por consequência, em trâmite perante do TJRJ.

A título de esclarecimento, escolheu-se como critério para avaliação não o número de ações propostas, mas sim o número de capitulações (indicações temáticas) inseridas obrigatoriamente no sistema de distribuição de processos eletrônicos, por advogados no momento da distribuição de ações perante o TJRJ.

Esta escolha pelo processo eletrônico, e sistema, do TJRJ, justifica-se, pois desde o Ato Normativo Conjunto nº 18/2013, iniciou-se a implantação do processo eletrônico em todas as serventias cíveis do TJRJ.

Ademais, sendo certo que, *a priori*, não há disponível consulta sobre o número de ações relacionado às suas temáticas com a precisão estatística necessária ao presente estudo, verifica-se nas capitulações maior precisão na verificação de temas indicados que guardam pertinência temática com o direito imobiliário.

Aqui, importa destacar dois pontos relevantes: 1) que os números apresentados não correspondem ao número de ações propostas, mas sim ao número de capitulações obrigatórias do sistema eletrônico de distribuição do TJRJ; 2) que não se pode garantir a total precisão da capitulação quanto ao tema efetivo da ação, uma vez que o processo de escolha é manual e comporta erro humano.

Como objetivo, buscou-se avaliar se a relação percentual (RP) entre o “número de capulações temáticas em geral” (NCTG) X “número de capulações temáticas específicas” (NCTE), viabilizariam ou justificariam a especialização de juízos e, consequentemente, de varas para atuação direta com do ramo do Direito Imobiliário, seja mediante criação de novas serventias ou pela transformação das atuais, questão esta não abarcada no presente estudo, diante da ausência de dados relevantes.

Para tanto, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$\frac{100 \times NCTE}{NCTG} = RP$$

Noutro giro, tratando-se dos dados jurídico-bibliográficos, buscou-se verificar se, em uma interpretação especialmente teleológica da Lei Estadual nº 6.956/2015¹ (LODJ), a qual regulamenta a organização judiciária do Estado do Rio de Janeiro, seria viável e oportuno a especialização de juízos e de varas em matéria de Direito Imobiliário, buscando sempre o aprimoramento da atividade judiciária.

b) DOS DADOS ESTATÍSTICOS UTILIZADOS

Prosseguindo, conforme os dados analisados, constantes da planilha anexa ao presente parecer, no ano de 2017, foram inseridas no sistema de distribuição eletrônico do TJRJ, o número de 18.667.425 capulações temáticas, indexadas em 665 temas, sem se poder quantificar o número de ações correspondentes.

Dentre estes temas, foram escolhidos, para fins de estabelecer da relação NCTG X NCTE, como pertinentes ao Direito Imobiliário, um total de 76 temas, quais sejam: 1) Sistema Financeiro da Habitação / Espécies de Contratos ; 2) Equivalência Salarial / Sistema Financeiro da Habitação; 3) Quitação / Sistema Financeiro da Habitação; 4) Reajuste de Prestações / Sistema Financeiro da Habitação; 5) Transferência Financiamento (Contrato de Gaveta) / Sistema Financeiro da Habitação; 6) Sustação Ou Alteração de Leilão / Sistema Financeiro da Habitação;

¹ http://alerjln1.alerj.rj.gov.br/contlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/7954a68a437095b983257dcf00599dda?OpenDocument&ExpandSection=-3%2C-2%2C-5&Highlight=0,organiza%C3%A7%C3%A3o,judiciaria#_Section4



Habitação; 7) Seguro / Sistema Financeiro da Habitação; 8) Revisão do Saldo Devedor / Sistema Financeiro da Habitação; 9) Arras Ou Sinal / Inadimplemento; 10) Registro de Imóveis; 11) Por Terceiro Prejudicado / Cancelamento de Hipoteca / Registro de Imóveis; 12) Alienação Fiduciária; 13) Arrendamento Rural; 14) Compra e Venda; 15) Corretagem; 16) Empreitada; 17) Fiança / Espécies de Contratos; 18) Locação de Imóvel; 17) Troca Ou Permuta / Espécies de Contratos; 18) Comodato; 19) Locação de Móvel / Espécies de Contratos; 20) Despejo Para Uso Próprio; 21) Despejo Para Uso de Ascendentes e Descendentes; 22) Despejo Por Denúncia Vazia; 23) Benfeitorias / Locação de Imóvel; 24) Direito de Preferência / Locação de Imóvel; 25) Posse / Coisas; 26) Esbulho, Turbação, Ameaça / Posse; 27) Imissão / Posse; 28) Aquisição de Posse; 29) Propriedade / Coisas; 30) Perda da Propriedade; 31) Adjudicação Compulsória / Propriedade; 32) Divisão e Demarcação/propriedade; 33) Reivindicação / Propriedade; 34) Retificação de Área de Imóvel/propriedade; 35) Alienação Judicial / Propriedade; 36) Aquisição / Propriedade; 37) Acesso - Art. 1.248 Código Civil; 38) Usucapião Especial Constitucional (Art. 183 e 191 da Cf); 39) Usucapião Extraordinária - Art. 1.238 Código Civil; 40) Usucapião Ordinária - Art. 1242 Código Civil; 41) Usucapião Especial Coletiva - Lei 10.257 (Art. 10 - Estatuto das Cidades); 42) Direito de Vizinhança; 43) Condomínio; 44) Condomínio em Edifício; 45) Administração / Condomínio em Edifício; 46) Alteração de Coisa Comum / Condomínio em Edifício; 47) Assembléia / Condomínio em Edifício; 48) Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício; 50) Direitos e Deveres do Condômino / Condomínio em Edifício; 51) Vaga de Garagem / Condomínio em Edifício; 52) Incorporação Imobiliária; 53) Propriedade Resolúvel; 54) Propriedade Fiduciária; 55) Enfiteuse / Coisas; 56) Servidão; 57) Usufruto; 58) Superfície; 59) Uso; 60) Habitação / Coisas; 61) Hipoteca / Coisas; 62) Anticrese / Coisas; 63) Promessa de Compra e Venda / Coisas; 64) Usucapião da L 6.969/1981 (Limite de Área Prévias à Cf 1988); 65) Vícios de Construção / Sistema Financeiro da Habitação; 66) Multa / Condomínio em Edifício; 67) Imissão na Posse em Execução/ Obrigação de Entregar; 68) Cobrança de Aluguéis - Sem despejo / Locação de Imóvel / Espécies de Contratos / Obrigações; 69) Consignação de Chaves / Locação de Imóvel / Espécies de Contratos / Obrigações; 70) Locação de Imóvel – Inadimplemento; 71) Retificação Ou Cancelamento de Registro Imobiliário / Registro de Imóveis; 72) Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel; 73) Despejo Por Infração Contratual / Locação de Imóvel / Espécies de Contratos; 74) Renovação de Contrato de Locação / Locação de Imóvel / Espécies de Contratos / Obrigações; 75) Retenção Por Benfeitorias.



Cumpre destacar que sem prejuízo das capitulações acima indicadas, estas não esgotam possíveis cenários inclusão do Direito Imobiliário. Isto porque na relação da planilha anexa, identificam-se temas como “Leilão Ou Praça” ou “Oferta e Publicidade”, os quais podem abranger situações possíveis em demandas que versem sobre o Direito Imobiliário. Todavia, como também não o ser, não foram incluídas como dados a serem analisados dentro da pertinência temática, adotando-se postura mais conservadora e estrita a fim de se evitar extrapolações.

Prosseguindo, diante discriminação de capitulações, no ano de 2017, foram inseridos no sistema de distribuição eletrônica o número de 3.885.375 das capitulações selecionados.

De posse dos dados acima, passou-se ao seguinte cálculo para identificar o percentual decorrente da relação NCTG X NTCE:

$$\frac{100 \times 3.885.375}{18.667.425} = 20,81\%$$

Dessa forma, conforme demonstrado acima, o total de 20,81% de todas as capitulações inseridas nas distribuições de processos de competência cível, no ano de 2017, no Estado do Rio de Janeiro, foram de temas com pertinência temática ao ramo do Direito Imobiliário.

c) A ESPECIALIZAÇÃO DE VARAS COMO MECANISMO DE EFICIÊNCIA DA ORGANIZAÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Dispõe o § 1º do art. 125 da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB):

Art. 125. Os Estados organizarão sua Justiça, observados os princípios estabelecidos nesta Constituição.

§ 1º A competência dos tribunais será definida na Constituição do Estado, sendo a lei de organização judiciária de iniciativa do Tribunal de Justiça.

Sendo certo que o comando constitucional ordena que ao organizar e dividir a atividade de seus Tribunal, o Estado deverá observar os princípios estabelecidos na CRFB, passamos ao aprofundamento daquele mais relevante ao tema do presente parecer: a razoável duração do processo e a celeridade de tramitação.



Nesse sentido, dispõe o art. 5º, inciso LXXVIII da CRFB:

LXXVIII a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

Precisamente, nos interessa a passagem “os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”. Na organização dos Tribunais, cujo projeto de Lei decorre de suas próprias iniciativas, não há dúvida que a busca pela celeridade deve ser tida como foco da estruturação.

Tratando da efetividade do direito à duração razoável, leciona Luiz Guilherme Marinoni²:

O direito à duração razoável é agora garantido por um postulado constitucional autônomo (inciso LXXVIII), tornando fora de dúvida o dever de o Estado dar tempestividade à tutela jurisdicional, mediante prestações do legislador, do administrador e do juiz.

A assertiva acima é corroborada pela referência infraconstitucional da razoável duração e celeridade de tramitação, estatuída no art. 4º da Lei nº 13.105/2015 (CPC):

Art. 4º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.

É crucial destacar as lições doutrinárias e previsões legais acima, pois uma das maiores crises do Poder Judiciário, diga-se inclusive, do Judiciário do Estado do Rio de Janeiro, é a morosidade de tramitação, em termos de processamento (atividade cartorária) e de julgamento das demandas apresentadas.

As razões para tal realidade são inúmeras, inclusive merecedoras de estudo próprio. Todavia, retornando ao tema, vale indagar se a especialização pode ser um mecanismo, um meio para auxiliar, ou até garantir, a celeridade de tramitação e razoável duração do processo que tanto se almeja.

A especialização de juízos e a criação de varas não é novidade na organização judiciária do Estado do Rio de Janeiro. Assim, sem prejuízo da subdivisão territorial em comarcas e fóruns regionais, os juízos do TJRJ observam especialização em temas como Direito de Família, Direito Empresarial, Direito Criminal, dentre outros, tudo conforme os artigos 42 ao 61 da LODJ.

² <http://portal.estacio.br/media/4304/artigo-5-revisado.pdf>



Esta divisão, nos parece, se dá no intuito de buscar a eficiência da atividade jurisdicional que traduz o incansável desejo do TJRJ, representativo do Poder Judiciário, e da Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro, representativa do Poder Legislativo, em dar efetividade ao comando constitucional que serve como matriz para a ideia de tramitação e de celeridade presente no CPC.

Prosseguindo, analisando o conteúdo da LODJ, a especialização de juízos decorre da verificação de certas particularidades inerentes ao direito material e processual de cada ramo. Por exemplo, no ramo do Direito de Família tem-se como essencial a utilização dos serviços das equipes multidisciplinares do TJRJ, a fim auxiliar o magistrado no julgamento das demandas que lhe cabe, sendo certo que no ramo do Direito Empresarial dificilmente será utilizada tal estrutura. Outro exemplo interessante são os juízos de competência da dívida ativa, os quais lidarão, em quase a totalidade sua atividade, com Execuções Fiscais e seus desdobramentos, cujo volume já assoberba as serventias existentes.

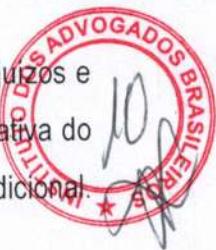
Essas características particulares dos ramos do Direito nos parecem o derradeiro critério da especialização. Disciplinas que se colocam no Poder Judiciário por meio de procedimentos processuais especiais ou, ao menos, de regras processuais especiais/diferenciadas, necessitam de tratamento diferenciado e, salvo melhor juízo, até mesmo de uma maior especialização por parte dos magistrados e serventuários da justiça do próprio direito material que lhes permeia.

Em se tratando do ramo do Direito Imobiliário, seguindo a lógica das capitulações temáticas escolhidas, estar-se-á diante de infindáveis procedimentos e questões de direito material igualmente particulares. Como exemplo, temos as tutelas possessórias, em suas modalidades, as quais primam pela celeridade desvelamento da controvérsia, a excussão direta do imóvel, “dado” como garantia hipotecária ou as demandas locatícias, regidas por regras especiais, previstas na Lei nº 8.245/91.

Por todo o exposto, nestes quesitos o direito imobiliário se destaca como ramo merecedor de especial atenção do Poder Judiciário.

III - DA CONCLUSÃO

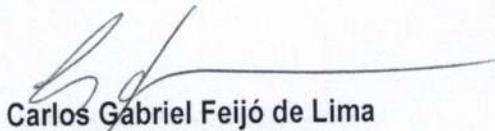
Nos termos acima expostos, opinamos *s.m.j.*, pela viabilidade de criação de juízos e varas especializados em Direito Imobiliário, por meio de alteração da LODJ por iniciativa do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, a fim de se aprimorar a atividade jurisdicional.



Ressaltamos que pelo presente parecer não foram analisadas questões orçamentárias e de cargos disponíveis, pontos também essenciais para a especialização de juízos e criação de varas.

É o parecer, *sub censura*.

Rio de Janeiro, 09 de abril de 2018.



Carlos Gabriel Feijó de Lima

Membro da Comissão de Direito Imobiliário do Instituto dos Advogados Brasileiros

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EDUCAR DIFERENTES
Estatística Serenaria Mês a Mês
Critérios de ensino e avaliação. Reedição de 2001 do Chico
Ponto de Dados. Anexo Geral. Comunicação. Edição 1. São Paulo: Serenaria.

GADOS BRASILEIROS



1

