

**UNIVERSIDADE DE ARARAQUARA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO**

ROGERIO FRANCO BATISTA

**A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS POR VIA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL
– MANUAL PRÁTICO**

ARARAQUARA - SP
2022

ROGERIO FRANCO BATISTA

**A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS POR VIA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL
– MANUAL PRÁTICO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito, curso de Mestrado Profissional, da Universidade de Araraquara – UNIARA – como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre Profissional em Direito.

Linha de pesquisa: Desjudicialização e Modelos de Solução de Conflitos

Orientador: Dr. Leonel Cezar Rodrigues

ARARAQUARA – SP
2022

C194i Batista, Rogerio Franco

A regularização de imóveis por via da usucapião extrajudicial –
Manual Prático/Rogerio Franco Batista. – Araraquara: Universidade de
Araraquara - UNIARA, 2022.

88f.

Dissertação (Mestrado Profissional) - Programa de Pós-Graduação
em Direito e Gestão de Conflitos - Universidade de Araraquara-UNIARA

Orientador: Prof. Dr. Leonel Cezar Rodrigues

1.Usucapião Extrajudicial. 2.Desjudicialização. 3.Propriedade.
4.Regularização Fundiária. 5.Função Social.

CDU 504.03

ROGERIO FRANCO BATISTA

**A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS POR VIA DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL
– MANUAL PRÁTICO**

Dissertação de Mestrado, apresentada ao Programa de Mestrado em Direito da Universidade de Araraquara - UNIARA, como requisito para obtenção do título de Mestre Profissional em Direito.

Linha de pesquisa: Desjudicialização e Modelos de Solução de Conflitos

Orientador: Dr. Leonel Cezar Rodrigues

Data da defesa: ____ / ____ /2022.

Membros componentes da Banca Examinadora:

Presidente e Orientador: Prof(a). Dr(a) Leonel Cezar Rodrigues
Universidade de Araraquara

Membro Titular: Prof(a). Dr(a). Ricardo Augusto Bonotto Barboza
Universidade de Araraquara

Membro Titular: Prof. Dr. Márcio Evangelista Ferreira da Silva
Universidade UNICEUB – Centro Universitário de Brasília.

Local: Universidade de Araraquara
Araraquara-SP, 2022

Dedico este trabalho à minha mulher Flávia, que diante de todas as diversidades e dificuldades nesses últimos tempos, ocasionadas pela pandemia, sempre esteve ao meu lado; aos meus amados filhos Pedro Augusto, João Guilherme e Marina, razão de nossas vidas; e aos meus pais Geny (in memoriam) e Valdomiro (in memoriam), que me ensinaram a importância do estudo na minha vida e dos meus irmãos.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar a Deus, por me dar saúde para concluir este trabalho.

Ao estimado e dedicado Professor Leonel, que com muita paciência me conduziu nessa jornada.

À minha mulher e companheira Flávia, que percorreu junto comigo todas as etapas desse caminho.

“A menos que modifiquemos a nossa maneira de pensar, não seremos capazes de resolver os problemas causados pela forma como nos acostumamos a ver o mundo”. (Albert Einstein)

RESUMO

O ordenamento jurídico brasileiro assegura o direito de propriedade e esta deve cumprir sua função social. Este direito não é automático ao cidadão, ainda que tenha exercido a posse, por longo tempo, de forma mansa e pacífica sobre um imóvel. Mas tal direito pode ser efetivado pelo cidadão, por via do instrumento da usucapião. O processo judicial da usucapião, porém, é desnecessariamente burocratizado, afastando o cidadão comum de seu direito de propriedade. Uma alternativa mais adequada seria o procedimento da usucapião extrajudicial, prevista no artigo 216-A da Lei 6.015/73 - Lei de Registros Públicos e regulamentada pelo Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Este caminho, porém, é desconhecido das pessoas, impedindo o exercício de seu direito à aquisição da propriedade pelo instituto da usucapião. Assim, o objetivo do presente trabalho é a elaboração de um manual prático para otimizar o procedimento da usucapião pela via extrajudicial, permitindo que os cidadãos possam regularizar seu imóvel de uma forma mais efetiva, menos onerosa e burocrática. Para tanto, o presente trabalho será um estudo de natureza qualitativa, desenvolvido em duas fases. Na primeira fase será analisado o Pedido de Providências nº 0007015-88.2016.2.00.0000 – CNJ, que embasaram as diretrizes do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Na segunda fase a pesquisa será documental, realizada mediante a análise de escrituras lavradas perante tabelionato de notas para detectar nuances essenciais à efetiva utilização do procedimento administrativo. Como resultado desse trabalho, demonstra-se a celeridade do instituto da usucapião extrajudicial, por simplificação da regularização fundiária e a estrutura de um Manual Prático como um efetivo instrumento de trabalho para os operadores do Direito.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial. Desjudicialização. Propriedade. Regularização Fundiária. Função Social.

ABSTRACT

The Brazilian legal system guarantees the right to property and it must fulfill its social function. This right is not automatic for the citizen, even if he has exercised possession, for a long time, in a meek and peaceful way over a property. But such right can be effected by the citizen, through the instrument of adverse possession. The judicial process of adverse possession, however, is unnecessarily bureaucratized, removing ordinary citizens from their property rights. A more appropriate alternative would be the extrajudicial adverse possession procedure, provided for in article 216-A of Law 6015/73 - Public Records Law and regulated by Provision 65/2017 of the National Council of Justice. This path, however, is unknown to people, preventing the exercise of their right to acquire property by the institute of adverse possession. Thus, the objective of the present work is the elaboration of a practical manual to optimize the adverse possession procedure through extrajudicial means, allowing citizens to regularize their property in a more effective, less costly and bureaucratic way. For that, the present work will be a study of qualitative nature, developed in two phases. In the first phase, Request for Measures No. 0007015-88.2016.2.00.0000 – CNJ will be analyzed, which supported the guidelines of Provision 65/2017 of the National Council of Justice. In the second phase, the research will be documentary, carried out through the analysis of deeds drawn up before the notary public to detect nuances essential to the effective use of the administrative procedure. As a result of this work, the celerity of the extrajudicial adverse possession institute is demonstrated, by simplifying land regularization, and the structure of a Practical Manual as an effective working tool for Law operators.

Keywords: Adverse Possession. Judicialization. Property. Land regularization. Social Role

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	14
1.1. Objetivo Geral	15
1.2. Objetivo Específico	16
1.3. Relevância	16
2. METODOLOGIA	18
3. REFERENCIAL TEÓRICO	21
3.1. Acesso à Justiça e a política de desjudicialização	21
3.2. O direito de propriedade em face da usucapião	24
3.2.1. Direito de propriedade e sua função social	24
3.2.2. Problema habitacional brasileiro	28
3.3. Usucapião: conceito e modalidades	30
3.4. Requisitos essenciais da usucapião	34
3.4.1. Posse e seus efeitos	34
3.4.2. Lapso temporal	37
3.4.3. Utilização da coisa como dono	38
3.4.4. Objeto passível de ser usucapido	38
3.5. Usucapião extrajudicial ou administrativa	40
4. RESULTADOS	43
4.1. Análise do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça	44
4.1.1 Ata notarial para fins de comprovação de posse	46
4.1.2. Planta e memorial descritivo	51
4.1.3. Certidões dos Distribuidores Judiciais	52
4.1.4. Justo título ou outros documentos comprovem a posse	53
4.1.5. Notificações	54
4.1.6. Formas de anuência	58
4.1.7. Certidão dos órgãos municipais ou federais que demonstrem a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo – Instrução Normativa 85/2015 – INCRA	59
4.1.8. Quantidade de cópias e declaração de autenticidade pelo advogado ou defensor público	60
4.1.9. Pedido de reconhecimento da usucapião por mais de um interessado ou que envolva mais de um imóvel – usucapião plúrima e composesse	60
4.1.10. Existência de ônus sobre o imóvel usucapiendo	61

4.1.11. Vedação da utilização da usucapião extrajudicial como forma de burla ao sistema tributário	63
4.1.12. Encerramento do procedimento da usucapião extrajudicial (rejeição e acolhimento do pedido)	65
4.1.12.1. Apresentação de ressalva, óbice ou oposição pelos entes públicos	65
4.1.12.2. Dúvidas, imprecisões, incertezas ou insuficiência de documentos	65
4.1.12.3. Impugnação pelos titulares dos direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula	67
4.1.12.4. Desídia do interessado	67
4.1.12.5. Acolhimento do pedido	67
4.1.13. Abertura de nova matrícula para a área usucapida	68
4.1.14. Valor dos emolumentos no procedimento da usucapião extrajudicial	68
4.1.15. Sobrestamento do pedido de usucapião extrajudicial em face de outro procedimento anterior	69
4.1.16. Áreas abaixo das frações mínimas de parcelamento (urbano e rural)	70
4.2. Entendendo o Provimento nº 65/2017 em 20 questões	73
4.2.1. Quais cartórios têm competência para processar a usucapião extrajudicial?	73
4.2.2. É obrigatória a presença do advogado?	74
4.2.3. Já existe um processo de usucapião na via judicial, posso desistir e optar pela via administrativa?	74
4.2.4. Posso aproveitar as provas produzidas no processo judicial para instruir o procedimento na via extrajudicial?	74
4.2.5. Quais bens e direitos que podem ser usucapidos pela usucapião extrajudicial?	74
4.2.6. Ocupo uma área pública, posso requerer usucapião extrajudicial?	74
4.2.7. Imóveis não matriculados no registro de imóveis podem ser usucapidos?	74
4.2.8. Quais informações deve conter a ata notarial?	74
4.2.9. A ata notarial é um título de propriedade?	75
4.2.10. A área que ocupo está abaixo do módulo mínimo de parcelamento imposto pela Prefeitura (urbano) ou pelo INCRA (rural). Isso é motivo de impedimento para se requerer a usucapião extrajudicial?	75
4.2.11. Quais documentos posso utilizar para comprovar o justo título?	75
4.2.12. Não tenho justo título, como provar a minha posse?	76
4.2.13. Como saber qual a modalidade de usucapião a ser requerida?	76
4.2.14. Meu confrontante não quer assinar o mapa e memorial, qual a solução?	76

4.2.15. Preciso reconhecer firma das assinaturas dos confrontantes no mapa e no memorial descritivo?	77
4.2.16. O imóvel possui ônus ou gravames averbados ou registrados na matrícula, posso usucapir?	77
4.2.17. Meu pedido na via administrativa foi rejeitado, isso me impede de ajuizar ação de usucapião na via judicial?	77
4.2.18. Posso recorrer da decisão do registrador de imóveis em caso de rejeição do meu pedido de usucapião extrajudicial?	77
4.2.19. Existe a possibilidade de isenção de emolumentos em caso de assistência por defensor público?	78
4.2.20. O imóvel tem construção, mas não está averbado na matrícula. Vou precisar regularizar a edificação?	78
4.3. Roteiro do Guia Prático	78
4.3.1. Fase 1. Buscar orientação jurídica e apresentar documentos e provas para a lavratura da ata notarial que corroborem a posse <i>ad usucapionem</i>	78
4.3.2 Fase 2. Apresentação das provas e dos documentos ao Oficial Registrador de Imóveis para cumprimento do procedimento administrativo	78
4.3.3. Fase 3. Operacionalização pelo Oficial de Registro de Imóveis e encerramento do procedimento	81
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÕES	82
REFERÊNCIAS	85

1. INTRODUÇÃO

A usucapião é uma forma de aquisição prescritiva da propriedade, medida que se consolida, ao mesmo tempo, a aquisição e a perda de um direito com base no decurso do tempo (CORREA e MENEZES, 2016). Em relação aos meios para se formalizar a usucapião, nosso ordenamento jurídico disponibiliza as vias judicial e extrajudicial.

Na via judicial a usucapião segue o procedimento comum, previsto no Livro I, Título I, do Código de Processo Civil. Contudo, o procedimento da usucapião tem recebido muitas críticas por parte dos processualistas, em especial, no que tange à demora do trâmite de suas ações. A burocracia jurídica pode fazer durar infindáveis e exaustivos anos para a conclusão do domínio do imóvel pela parte.

Já na via extrajudicial o procedimento é novo e, em grande parte, desconhecido dos operadores do Direito. Seu procedimento, porém, é mais simplificado. Desenvolve-se diretamente nos cartórios extrajudiciais. Inicialmente no tabelionato de notas, com a lavratura da ata notarial para fins de comprovação da posse do imóvel e finda com o registro do referido imóvel. Como a usucapião extrajudicial é resolvida sem a necessidade de propositura de ação judicial, seu instituto traz consigo a promessa de uma maior efetividade e celeridade, com o mesmo nível de segurança para os interessados.

O procedimento pela via extrajudicial tem o escopo de contribuir com o desafogo e descongestionamento do judiciário. Há tempos, principalmente com a publicação do Código de Processo Civil (2015), o Estado vem estimulando mecanismos de desjudicialização, a fim de promover o descongestionamento do Judiciário. Neste sentido, tem admitido a prescindibilidade de intervenção judicial ao compreender que, em certos casos, o melhor lugar para viabilizar o acesso à solução são os procedimentos extrajudiciais formais, que permitem a administração dos conflitos de forma mais ágil, menos onerosa e tão segura quanto os procedimentos judiciais.

A usucapião pela via administrativa foi introduzida no atual Código de Processo Civil (2015), que alterou a redação do artigo 216 da Lei de Registros Públicos e possibilitou o processamento da usucapião nos cartórios extrajudiciais. O Conselho Nacional de Justiça, para dar maior efetividade ao instituto, promulgou o Provimento 65/2017, que estabeleceu as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registros de imóveis. Contudo, muito embora tenha se mostrado um instrumento facilitador da regularização fundiária, verifica-se que o procedimento extrajudicial não vem sendo utilizado

com a frequência que seria possível e desejável. As razões para a inapetência aos procedimentos extrajudiciais podem ser várias.

Uma das razões pode estar ligada ao desconhecimento dos operadores de Direito dos procedimentos exigíveis, já que sua formação se concentra quase que exclusivamente nos processos judiciais. Daí pode advir uma segunda razão, que se refere à dificuldade, por parte dos operadores, de se organizarem previamente para o cumprimento de todas as exigências e etapas dos procedimentos extrajudiciais. Por fim, o caminho extrajudicial, dificilmente trilhado, não parece ter o mesmo nível de atratividade que o caminho judicial, quer pela inexperiência desses operadores nos procedimentos extrajudiciais, quer pela percepção de insegurança jurídica inerente ao conceito de extrajudicialidade, ou mesmo pela percepção de que a via administrativa se contrapõe à forma tradicional de fazer receita dos operadores. Em qualquer caso, parece haver um baixo nível de experimentação no âmbito da extrajudicialização e, portanto, de pouca familiaridade com suas práticas. Um maior conhecimento das práticas extrajudiciais poderia agilizar os processos legais e, no caso em questão, assegurar os direitos à usucapião das pessoas.

Desta forma, o desuso dos procedimentos extrajudiciais, originados no desconhecimento (ou inexistência de procedimentos consolidados) dos operadores de Direito, seja por desatenção aos métodos extrajudiciais em sua formação, seja pela preferência das práticas profissionais dos operadores pelos caminhos judiciais, é diminuída a celeridade e acesso amplo à justiça pelo cidadão comum. A pergunta que se insere aqui é que caminhos ou procedimentos poderiam ser tomados para efetivar a abertura permitida pelo judiciário, para solucionar, com segurança e celeridade, as questões da usucapião no âmbito extrajudicial?

O que é necessário esclarecer para o meio jurídico que os procedimentos administrativos, que estejam coerentes com os requisitos exigíveis pela lei, permitiriam agilizar com muita eficiência a solução de problemas da regularização fundiária pela via da usucapião. A razão fundamental para não necessitarem depender do judiciário, é por não conterem natureza litigiosa, já que a posse se deu, de forma pacífica, pelo período mínimo exigível. A questão reduz-se, portanto, a procedimentos meramente administrativos, esclarecido que em seu fundamento exarativo, seja de fé pública. Assim posto, o recorte desta questão leva aos objetivos a seguir.

1.1. Objetivo Geral

O objetivo central deste trabalho é estudar o instituto da usucapião administrativa, com ênfase na análise do Provimento 65/2017, visando à elaboração de um roteiro e manual de práticas para a efetiva operacionalização da usucapião extrajudicial nas serventias extrajudiciais.

1.2. Objetivos Específicos

- a) Analisar as informações contidas no Pedido de Providencias nº 0007015-88.2016.2.00.0000 – CNJ e as diretrizes contidas no Provimento nº 65/2017 - CNJ;
- b) Levantar as nuances consideradas indispensáveis ao procedimento extrajudicial de usucapião;
- c) Gerar a proposta de um roteiro de conduta ou manual prático de procedimentos para usucapião extrajudicial, de maneira a estimular as pessoas e os operadores do direito a intensificarem o uso do instituto na via administrativa.

1.3. Relevância

Estudar a usucapião, com vistas à elaboração de práticas de procedimentos extrajudiciais é relevante por várias razões. Em primeiro lugar, porque o método extrajudicial diminui o tempo de emissão da respectiva certidão de propriedade, a um custo muito menor e compatível com a natureza da necessidade (regularização da usucapião). Em segundo lugar, ainda que não seja uma peça jurídica, o procedimento de registro e a outorga do título de propriedade estão revestidos de igual valor jurídico e fé pública. Desta forma, prover um caminho alternativo, célere e seguro, adequado à solução deste problema é um serviço de extrema relevância aos cidadãos em situação de posse de imóvel suficiente para usucapião.

Em terceiro lugar, compreender os meandros da parte prática do instituto da usucapião extrajudicial, permite entender a razão que o fez passar de um procedimento promissor, previsto no Código de Processo Civil de 2015, a um procedimento ineficaz e inviável de regularização fundiária. Entender o desinteresse pelo procedimento extrajudicial significa aclarar as razões do desconhecimento do instituto e as principais origens de seu desuso, como a falta de recursos financeiros e/ou dificuldade de operacionalização prática.

Em quarto lugar, a relevância de pesquisas desta natureza ajuda na realização da política de desjudicialização do Estado. De fato, os serviços notariais e registrais podem contribuir para a consolidação da política de desjudicialização de maneira mais efetiva se

procedimentos padrões e de fácil implementação puderem ser implantados. Desta forma, a justiça pode ser acelerada e expandida, já que os atos praticados na via administrativa geram a mesma segurança e eficácia jurídica daqueles realizados judicialmente.

Por fim, os propósitos pragmáticos desta pesquisa alinham-se às contribuições previstas acima. Como contribuição prática esta pesquisa visa apresentar à comunidade jurídica um manual prático de padronização dos procedimentos da usucapião extrajudicial. Assim, tanto os serviços registrares e notariais, quanto os operadores do Direito poderão usar tais procedimentos e encontrar todas as orientações, etapas e modelos de peças que os auxiliarão na regularização do imóvel de forma mais efetiva, menos onerosa e menos burocrática.

2. METODOLOGIA

O presente trabalho tem o objetivo de analisar a eficácia do instituto da usucapião extrajudicial como meio de regularização da propriedade e propor a criação de um roteiro e manual prático de utilização. O estudo se baseou em uma pesquisa de natureza qualitativa, com caráter exploratório, viabilizada por pesquisa documental e entrevistas. Pretende-se demonstrar os procedimentos metodológicos na pesquisa realizada. Descreve-se aqui, igualmente, a forma de coleta e de tratamento dos dados, de ordem secundária, baseados na pesquisa nacional efetuada pelo Conselho Nacional de Justiça, no Pedido de Providência nº 0007015-88.2016.2.00.0000, que subsidiou o Provimento 65/2017, e, por fim, as limitações da pesquisa.

Para tanto será realizada uma pesquisa empírica, com o emprego do método de estudo de caso. Adotou-se a abordagem qualitativa, pois esta é uma pesquisa que visa explicar as modalidades e etapas da usucapião extrajudicial e como devem ser realizados os atos procedimentais para alcançar um resultado satisfatório e efetivo. As pesquisas que utilizam os métodos qualitativos visam explicar o porquê das coisas, exprimindo o que convém ser feito, preocupando-se com os aspectos da realidade que não podem ser quantificados, centrando-se na compreensão e explicação da dinâmica das relações sociais (SILVEIRA E CÓRDOVA, 2009).

A pesquisa exploratória constitui a primeira etapa de um estudo mais amplo, sendo muito utilizada em pesquisas cujo tema foi pouco explorado, podendo ser aplicada em estudos iniciais para se obter uma visão geral acerca de determinados fatos (GIL, 2002).

Em relação ao estudo de caso, denota-se que este foi utilizado, pois visa conhecer em profundidade o como e o porquê de uma determinada situação que se supõe ser única em muitos aspectos, procurando descobrir o que há nela de mais essencial e característico (FONSECA, 2002). No presente trabalho, foram analisados os motivos e as circunstâncias que levaram os possuidores não buscar a regularização do imóvel junto ao Poder Público, bem como foram colhidos documentos e informações para análise da hipótese de enquadramento nas modalidades de usucapião.

Por fim, no que tange à pesquisa documental, salienta-se que este tipo de pesquisa visa proporcionar maior familiaridade com o problema (GIL, 2008), de modo que a extrair da análise bibliográfica e documental elementos de compreensão e precisão dos objetivos que pretendemos alcançar.

Em termos práticos, a técnica de trabalho foi dividida em três etapas: a primeira consistiu na pesquisa de campo, com a utilização de questionário, cujas respostas serão

inseridas em um parâmetro de classificação, cujo resultado apontará a possibilidade da utilização e uma das modalidades de usucapião;

Nota-se que a técnica de aplicação de questionário consiste em obter informações sobre o imóvel, o tempo de ocupação, a existência de justo título, colher documentos probatórios da posse, verificar se não houve oposição, valor de mercado da área ocupada e demais informações complementares. Com a finalização do questionário, as respostas devem ser analisadas e filtradas dentro de um parâmetro de classificação, cujo resultado pode ser favorável ou não à regularização pela usucapião. Caso o resultado seja positivo, o mesmo programa vai indicar a modalidade de usucapião, os documentos necessários, as pessoas que devem participar do ato (testemunhas) e os modelos de ata e requerimentos do procedimento da via extrajudicial. Além dos modelos, a intenção foi disponibilizar aos interessados os custos aproximados com o procedimento, compreendendo despesas com advogado, engenheiro, prefeituras e cartórios.

A segunda etapa foi a catalogação de todos os atos praticados para formalização da usucapião extrajudicial, tais como captação de documentos, levantamento de custos, contratação de advogado, contratação de engenheiro, aprovação de projetos, lavratura de ata notarial e registro da usucapião.

Nota-se que a análise de conteúdo consiste em um conjunto de técnicas de análise das comunicações visando a obter, por procedimentos sistemáticos e objetivos de descrição do conteúdo das mensagens, indicadores (quantitativos ou não) que permitam a inferência de conhecimentos relativos às condições de produção/recepção (variáveis inferidas) destas mensagens (BARDIN, 2011). A análise de conteúdo constitui uma metodologia de pesquisa usada para descrever e interpretar o conteúdo de toda classe de documentos e textos. Essa análise, conduzindo a descrições sistemáticas, qualitativas ou quantitativas, ajuda a reinterpretar as mensagens e a atingir uma compreensão de seus significados num nível que vai além de uma leitura comum (MORAES, 1999). Assim, essa análise foi utilizada para examinar todos os documentos e informações catalogadas para a realização do procedimento e aplicar esses indicadores para a obtenção de dados científicos.

A terceira etapa se resumiu na elaboração do próprio manual prático, conforme diretrizes do Provimento 65/2017, com detalhamento de todas as fases do procedimento, rol dos documentos que foram utilizados, fornecimento de modelos de requerimentos e de atas notariais e levantamento de custos com o procedimento.

Esperamos, como resultado do nosso trabalho, demonstrar a eficácia e celeridade do instituto da usucapião extrajudicial (em comparação à via judicial), simplificar o caminho

para a regularização fundiária, de forma menos onerosa e burocrática, e que o manual seja um instrumento de trabalho efetivo na labuta dos operadores do direito.

3. REFERENCIAL TEÓRICO

O referencial teórico deste trabalho passa pela necessidade de se compreender os problemas enfrentados pelo judiciário e a ação que o Estado vem adotando ao longo do tempo para entregar à população um acesso à justiça com qualidade e eficiência, mesmo que parte dessa solução seja realizada pelas vias alternativas de solução de conflitos e não necessariamente pela judicialização.

Dentre os atos de desjudicialização, encontra-se vigente a usucapião extrajudicial, introduzida pelo Código de Processo Civil de 2015, que visa regularizar imóveis urbanos ou rurais em favor daqueles que os utilizam como proprietários, em cumprimento da função social da propriedade.

3.1. Acesso à Justiça e a política de desjudicialização

A princípio, como a usucapião extrajudicial se configura num instituto recém incluído no rol de procedimentos que visam a solução e pacificação de conflitos fora do âmbito judicial, para uma melhor compreensão do tema, necessário se faz apresentar dados sobre a situação do Poder Judiciário e como o Estado vem tratando a política de desjudicialização.

A Constituição Federal de 1988 estabeleceu o direito fundamental de acesso à justiça ao dispor em seu artigo 5º, inciso XXXV que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”. Foi nesse contexto histórico que o pensamento de acesso à justiça ficou atrelado à obrigatoriedade de utilização do Poder Judiciário como forma de garantia de direitos (HILL, 2020).

Essa facilidade de acesso à justiça trouxe alguns efeitos colaterais, pois, com a alta demanda de processos (hiperjudicialização), o Poder Judiciário não vem conseguindo prestar à sociedade um serviço eficiente e de qualidade, culminando em processos que se arrastam por longos anos, o que gera insatisfação às partes litigantes diante da incapacidade de resposta adequada à solução dos conflitos.

O relatório justiça em números do ano de 2021, ano base 2020, publicado pelo Conselho Nacional de Justiça, revelou uma taxa de congestionamento dos tribunais brasileiros na ordem de 69,1%¹. Essa ineficiência na prestação jurisdicional, em contraposição aos

¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Justiça em números 2021. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2021/11/relatorio-justica-em-numeros2021-221121.pdf>. Consulta realizada em 18/04/2022, p. 126.

princípios da celeridade e eficiência inerentes à administração pública, vem causando um sentimento de frustração às pessoas que se socorrem do Judiciário para resolver seus conflitos.

Esse crescente número de demandas e processos, alguns de baixa complexidade, torna o sistema Judiciário cada vez mais congestionado, moroso e ineficiente, o que faz com que haja uma restrição significativa do direito de acesso à justiça daqueles que se utilizam do Judiciário para solução dos seus conflitos (MINELLI; CACHAPUZ, 2018).

Diante desse problema, o Estado vem adotando medidas para desburocratizar e descongestionar nossos Tribunais, cujo foco principal é a desjudicialização, de modo “a disponibilizar ao jurisdicionado o acesso a outras portas em nosso sistema de justiça, nas quais ele poderá ingressar para obter a providência almejada com igual (ou maior) efetividade” (HILL, 2020).

A desjudicialização, segundo Hill (2020) é o “fenômeno segundo o qual litígios ou atos da vida civil que tradicionalmente dependeriam da intervenção judicial para a sua solução passam a poder ser realizados perante agentes externos ao Poder Judiciário”. Em outras palavras, a desjudicialização se caracteriza pela busca da solução dos conflitos fora do Poder Judiciário, sem que com isso haja violação do direito ao acesso à justiça.

Com o objetivo de agilizar os procedimentos e, principalmente, desafogar o Judiciário, algumas atividades, antes exclusivas do Poder Judiciário, foram descentralizadas, de forma alternativa, aos cartórios extrajudiciais, haja vista que os Tribunais estão abarrotados de processos, que muitas vezes, sequer possuem conflito entre as partes (CHAVES; REZENDE, 2011).

Essa política de desjudicialização, com adoção de diversos procedimentos a serem resolvidos e solucionados na esfera extrajudicial, representam uma vantajosa contribuição por parte do legislador para reduzir o conglomerado de processos e viabilizar soluções mais rápidas para as ações pretendidas (OLIVEIRA; MORONG, 2018).

Como bem pontua Brandelli:

“Não havendo litígio, todavia, é até mais recomendável que a *questio iuris* não seja submetida ao Poder Judiciário, o que permite, a um, que o Juiz possa dedicar-se com mais tempo e afinco às tormentosas questões litigiosas que lhes são submetidas, e, a dois, que haja maior celeridade sem perda de segurança jurídica, ao ser a questão resolvida por outro profissional do Direito que, com mais liberdade de atuação, mas com certas características funcionais, como a fé pública, a independência e a imparcialidade, por exemplo, pode dar solução segura e rápida ao deslinde da questão” (BRANDELLI, 2016).

Importante esclarecer que a desjudicialização não perde a natureza estatal, visto que existe uma materialização estruturada de forma diversa do processo judicial (PINHO; PORTO, 2016).

Nesse contexto de procedimentos extrajudiciais de desafogo do Judiciário, podemos destacar os seguintes dispositivos legais:

- a) lei 8.560/92, que trata do reconhecimento de paternidade diretamente nos Cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais;
- b) lei 8.951/94, que versa sobre a consignação em pagamento de forma extrajudicial, diretamente na rede bancária²;
- c) lei 9.514/97, que dispõe sobre o procedimento da alienação fiduciária de bem imóvel;
- d) lei 10.931/04, que autoriza a retificação administrativa do Registro Público;
- e) lei 11.441/07, que autoriza a realização de inventário e partilha, separação e divórcio nas serventias extrajudiciais;
- f) lei 11.790/08, que desjudicializou o procedimento de registro de nascimento após o prazo legal;
- g) lei 12.100/09, permite a correção de erros pelo Oficial de Registros Públicos, com ou sem provocação, após manifestação do Ministério Público³;

Além dos exemplos acima, o novo Código de Processo Civil – Lei 13.105/2015, acrescentou novas hipóteses de solução de conflitos pela via extrajudicial, mantendo-se alinhado com a política de desjudicialização até então adotada.

Dentre os dispositivos relacionados à desjudicialização temos o artigo 384, que inseriu a ata notarial para atestar fatos⁴; artigo 571, que trata da demarcação e a divisão de terras por escritura pública⁵; o artigo 703, § 2º, que autoriza a homologação do penhor legal pela via extrajudicial⁶; artigo 733, que manteve a possibilidade de divórcio, separação e dissolução de união estável pela via extrajudicial; artigo 610, § 1º, que também manteve a hipótese de inventário e partilha por escritura pública; e, por fim, o artigo 1.071, inseriu a possibilidade de

² Art. 890, CPC/73. § 1º Tratando-se de obrigação em dinheiro, poderá o devedor ou terceiro optar pelo depósito da quantia devida, em estabelecimento bancário, oficial onde houver, situado no lugar do pagamento, em conta com correção monetária, cientificando-se o credor por carta com aviso de recepção, assinado o prazo de 10 (dez) dias para a manifestação de recusa. [\(Incluído pela Lei nº 8.951, de 13.12.1994\)](#)

³ “Art. 110. Os erros que não exijam qualquer indagação para a constatação imediata de necessidade de sua correção poderão ser corrigidos de ofício pelo oficial de registro no próprio cartório onde se encontrar o assentamento, mediante petição assinada pelo interessado, representante legal ou procurador, independentemente de pagamento de selos e taxas, após manifestação conclusiva do Ministério Público

⁴ A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial

⁵ A demarcação e a divisão poderão ser realizadas por escritura pública, desde que maiores, capazes e concordes todos os interessados, observando-se, no que couber, os dispositivos deste Capítulo

⁶ § 2º A homologação do penhor legal poderá ser promovida pela via extrajudicial mediante requerimento, que conterá os requisitos previstos no § 1º deste artigo, do credor a notário de sua livre escolha.

reconhecimento da usucapião pela via administrativa, ao inserir o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos.

Deve-se destacar ainda a importância do Conselho Nacional de Justiça na implantação da política de desjudicialização, haja vista a edição de atos normativos complementares para a efetiva aplicação das leis fora do âmbito judicial. Dentre tais atos, podemos destacar, exemplificativamente, a Resolução nº 35/2007, que disciplinou as regras de inventário e divórcio extrajudiciais⁷; o Provimento nº 53/2016, que dispensa a homologação de sentença estrangeira pelo Judiciário de separação e divórcio⁸; o Provimento nº 83/2018, que autorizou a alteração de nome e sexo no registro de nascimento em razão da transexualidade⁹; o Provimento nº 83/2019, que trata da averbação da paternidade ou maternidade socioafetiva¹⁰; e, por fim, tema do nosso trabalho, o Provimento nº 65/2017, que estabeleceu as diretrizes para a realização da usucapião junto aos cartórios extrajudiciais¹¹.

Das leis e medidas de deslocamento de atos e atribuições da esfera judicial para a extrajudicial, o foco do presente artigo é o instituto da usucapião administrativa ou extrajudicial, prevista no artigo 216-A, da Lei 6.015/73 – Lei de Registro Públicos e disciplinada pelo Provimento nº 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça.

3.2. O direito de propriedade em face da usucapião

A propriedade precisa cumprir sua função social e, em contrapartida, o proprietário precisa fazer com que a propriedade cumpra essa função. Em caso de abandono, o proprietário pode perder a propriedade do imóvel a outrem, caso este lhe dê uma destinação econômica ou social.

3.2.1. Direito de propriedade e sua função social

Nosso ordenamento jurídico não define o conceito de propriedade, limita-se a descrever tão somente os poderes ao proprietário, conforme artigo 1.228, do Código Civil, que estabelece que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2002).

⁷ <https://atos.cnj.jus.br/files/compilado172958202007015efcc816b5a16.pdf>

⁸ https://www.stj.jus.br/internet_docs/biblioteca/clippinglegislacao/Provimento_53_2016_CNJ.pdf

⁹ <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2623>

¹⁰ <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2975>

¹¹ https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf

O conceito de direito de propriedade não é fixo e imutável, para se buscar a definição de propriedade é necessária a delimitação de seu conteúdo, que se refere às prerrogativas do proprietário, que podem variar conforme a conjuntura econômica, o regime jurídico adotado ou o modelo estatal assumido (MAIA, GONÇALVES, 2013).

A propriedade, portanto, vem a ser uma situação jurídica consistente em uma relação dinâmica e complexa entre uma pessoa (dono) e a coletividade, em virtude da qual são assegurados àquele os direitos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitados os direitos da coletividade (FIUZA, 2014).

A propriedade se consubstancia, portanto, no direito exclusivo de uso, gozo e disposição de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha (FERREIRA, 2020).

Importante salientar que a propriedade não se confunde com o domínio, que consiste na relação vertical entre o proprietário e a coisa, entretanto, são conceitos constantemente utilizados como sinônimos em nosso ordenamento jurídico (BOCZAR; LONDE; CHAGAS; ASSUMPÇÃO, 2021).

Esse direito, em regra, não é perpétuo, mas permanece pelo período do exercício do direito, isto é, enquanto o dono não ceder ou não tiver exercido a tradição do direito a outrem.

No Brasil, o conceito de propriedade e dos direitos sobre ela coincidem com a ocupação das terras brasileiras pelos portugueses. Com os novos senhores, terra e bens nela contidos, houve uma desapropriação forçada dos antigos habitantes (indígenas), apoderando-se a coroa portuguesa do direito de sua posse e uso (SZTAJN, 2016). Este conceito de direito de propriedade era o mesmo praticado na Coroa Portuguesa. Preocupados a garantia da posse, dada a facilidade de invasão por outros países, a Coroa Portuguesa, no ano de 1.530, transmitiu, por meio do instituto denominado sesmarias, o direito de posse, exploração e usufruto das terras brasileiras a cidadãos portugueses escolhidos (COSTA, 2014).

As sesmarias se traduziam, originalmente, na disposição pela Coroa Portuguesa de lotes de terras não trabalhadas ou abandonadas, mesmo que de propriedade alheia, dando-as a quem quisesse trabalhar (Ordenações Manuelinas 1521–1603 e Ordenações Filipinas 1603–1867). Nas novas terras, o loteamento em sesmarias a cidadãos portugueses, tinha o objetivo de explorar, cultivar e ocupar as terras em nome da Coroa Portuguesa.

Com a promulgação da primeira constituição, a Constituição do Império do Brasil, em 1824, a propriedade passou a ser vinculada ao direito inviolável do cidadão, juntamente com

os direitos civis e políticos dos cidadãos brasileiros, que tinha por base a liberdade, a segurança individual e a propriedade (art. 179).

Em 1.850, a Lei da Terra (Lei nº 601) veio a disciplinar as propriedades devolutas e aquelas possuídas a título de sesmarias sem preenchimento das condições legais. A partir desse momento, as sesmarias não legitimadas, passaram a ser consideradas terras devolutas e não mais poderiam ser apropriadas sem o respectivo pagamento do preço. Em contrapartida, introduziu-se a possibilidade de legitimação de propriedades adquiridas por ocupação primária ou havidas do primeiro ocupante, desde que exercidas de forma mansa e pacífica, isto é, sem contestação. A regulamentação da Lei da Terra ocorreu somente em 1954, quando o Decreto nº 1.318/1954 disciplinou a medição, divisão e descrição das terras devolutas, revalidação e medição de terras de modo a extremar o bem público do particular.

Após a Proclamação da República (15/11/1899), em 24 de Fevereiro de 1891 foi promulgada a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, que manteve o direito de propriedade como garantia plena dos direitos dos cidadãos brasileiros, bem como assegurou a brasileiros e a estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade (art. 72). A única exceção à plenitude ao direito de propriedade foi a desapropriação por necessidade, ou por utilidade pública, mediante indenização prévia do Estado (art. 72, § 17) – incluem-se aí as terras para vias federais, reservas ambientais e as necessárias à defesa militar e de fronteiras.

Em 1916, a posse e a propriedade foram abordadas de formas separadas pelo Código Civil. Fica neste Código assegurado ao possuidor de boa-fé o direito ao exercício da posse (art. 485), à sua defesa em caso de turbação ou esbulho (art. 499 c.c 523), bem como ser transformada a sua posse em propriedade pelo instituto da usucapião (art. 530, III). Ao proprietário foi assegurado o direito de usar, gozar e dispor de seus direitos e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possuam (art. 524).

Foi somente no ano de 1.934 que a figura da função social da propriedade foi introduzida em nosso ordenamento jurídico. O texto da segunda Constituição da República estabelecia que o direito de propriedade não poderia ser exercido contra o interesse social ou coletivo (art. 113, XVII).

Em 1.946, a quarta Constituição Republicana do Brasil, condicionou o uso da propriedade ao bem-estar social. Este é um novo avanço na função social da propriedade, ao estabelecer que a propriedade deveria ser condicionada ao bem-estar social, podendo o Estado, observada a justa indenização (art. 141, § 16), promover sua distribuição com igual oportunidade para todos (art. 147).

Com o advento do Estatuto da Terra (Lei 4.504, de 30/11/1964), a utilização da propriedade em conformidade com o exercício da sua função social se tornou mais clara e objetiva ao prever que “é assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta lei” (art. 2º). Além de prever o acesso à propriedade, o legislador também determinou quais os requisitos para que a propriedade venha a desempenhar integralmente sua função social: a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como suas famílias; b) mantém níveis satisfatórios de produtividade; c) assegura a conservação dos recursos naturais; d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuam e a cultivem (art. 2º, § 1º).

Já na Constituição de 1967, o conceito de função social da propriedade passou a ser um dos princípios de ordem econômica. Nela o artigo 157 é claro ao determinar que a ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base em alguns princípios. Dentre esses princípios, destaca-se o III, que dispõe sobre a função social da propriedade. Com a Emenda Constitucional de 1969, a função social da propriedade também integrou os princípios de ordem econômica (art. 160).

Em 1988, a propriedade e sua função social têm passado à condição de garantia fundamental do cidadão, uma vez que no artigo 5º, inciso XXIII, desta Constituição, estabeleceu que “a propriedade atenderá a sua função social”, na condição de “Direitos e Garantias Fundamentais” (Título II).

Destarte, a função social da propriedade não perdeu o seu *status* de princípio da ordem econômica. Encontra-se inserida igualmente no Capítulo I, do Título Constitucional nº VII, que trata da Ordem Econômica e Financeira. No artigo 170 sob este Título, estabelece que “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre-iniciativa, tem por fim assegurar a todos uma existência digna, conforme os ditames da justiça social, observando os seguintes princípios: I - ...; III – função social da propriedade; ...”.

A função social da propriedade também está inserida em nosso ordenamento civil, pois, o artigo 1.228, § 1º, do Código Civil Brasileiro estabelece que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

O conceito de função social se traduz na destinação útil da propriedade do ponto de vista econômico, porém em nome do interesse público, sempre de sorte que não seja utilizada em detrimento do progresso e/ou da satisfação da comunidade (BULOS, 2011).

Desta forma, nosso ordenamento jurídico garante o direito de propriedade ao cidadão. Estabelece, porém, que esse direito deva ser exercido obedecendo à função social, que o vincula à subsistência individual e à sua produtividade, em prol da coletividade, ao respeito ao meio ambiente, às relações de trabalho e ao bem-estar social.

3.2.2. Problema habitacional brasileiro.

Desde a colonização, a ocupação do solo brasileiro tem sido marcada pela exploração econômica e por uma política de propriedade excludente. Sob esta política, o acesso formal à terra era restrito àqueles que detivessem capital, mercantilizando a propriedade privada com efeitos perniciosos, em especial, o da ocupação irregular do solo, de propriedades que não tinham valor de mercado, por pessoas que não tinham poder econômico para adquirir moradia própria (MOTA, 2018). Essa ocupação irregular se agravou principalmente com a abolição da escravidão e início do processo de industrialização, no final do século XIX, onde ocorreu uma ampliação do fluxo migratório do campo para a cidade, ocasionando uma ocupação ampla e indiscriminada de espaços físicos de forma irregular, principalmente nos centros urbanos em crescimento, consolidando um modelo excludente de acesso à propriedade (MARICATO, 1997).

Esse modelo de urbanização, induzindo o acesso excludente à propriedade, persistiu ao longo do século XX, marcado pela segregação e diferenciação na ocupação do solo urbano e no desenvolvimento da infraestrutura entre a área hegemônica ou oficial das cidades – garantindo benefício para os proprietários que podiam pagar pelas terras e moradias e a cidade oculta ou inoficial – carente de serviços de infraestrutura, excetuando a extensão do transporte coletivo e serviços essenciais, que viabilizava o assentamento residencial da população trabalhadora pobre no subúrbio (MARICATO, 1997). Foi justamente esse modelo, com resultante excludente de acesso à propriedade, que levou à ocupação ilegal e irregular de terras ao redor das cidades, pela massa trabalhadora e de baixo poder aquisitivo (MARICATO, 1997).

Com a ocupação desordenada dos espaços urbanos, o Estado tentou por diversas formas promover a regularização dos imóveis, sejam rurais ou urbanos. Porém, as tentativas de regulamentação do uso da terra, com a edição de códigos de edificação, leis de norteamo e normas para o parcelamento do solo, fracassaram. A principal razão talvez tenha sido a falta

de fiscalização que impusesse as restrições e disciplina ao uso do solo, ainda que tais restrições tivessem como resultado, não a melhoria das condições de vida da cidade, mas a exclusão da comunidade carente das áreas de interesse do mercado (BRASILEIRO, 1976, p.36).

A ocupação desordenada e irregular do solo pela população mais carente, exacerbada pelo crescente déficit habitacional, levou o Governo a editar várias normas (Constituição Federal 1988, Lei 10.257/2001 – Estatuto das Cidades, Lei 11.977/09 – MCMV, Lei 13.567/2017 – REURB) para regularizar e distribuir o solo brasileiro. Desta forma, a propriedade poderia cumprir mais eficazmente sua função social.

A ocupação irregular do solo produz “a propriedade irregular” que, por sua natureza é nociva ao bem comum. Uma propriedade irregular gera insegurança jurídica (uma vez que não se prova o domínio), impede o acesso a financiamentos (para melhorias e benfeitorias no próprio imóvel) e produz um impacto negativo na economia. O imóvel sem título é menos valorizado, as transferências são realizadas pelos conhecidos “contratos de gaveta” e, conseqüentemente, não há recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis para o município (ITBI), impostos *inter-vivos* e impostos prediais e territoriais. Sem impostos, os investimentos em infraestrutura na comunidade ficam prejudicados, impedindo o desenvolvimento do saneamento básico, vias, energia, iluminação etc. Além disso, em um cenário de integração do loteamento regularizado à cidade é esperado que haja o aumento da atividade econômica formal na localidade, geração de renda e emprego, e que as áreas públicas e institucionais, sejam utilizadas na construção de espaços de convivência comum e lazer, o que tende a reforçar os laços de integração entre a própria comunidade (VIEIRA; KEMPFER, 2021).

A regularização jurídica dos loteamentos informais e das edificações neles erigidas traz segurança jurídica aos seus proprietários, pois, além de formalizar a propriedade, garante a sua inserção na economia formal, bem como permite que os imóveis sejam cadastrados junto às prefeituras, facilitando a cobrança individualizada do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) de cada imóvel e a cobrança do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), circunstância que amplia a receita dos municípios (ÁVILA; FERREIRA, 2016).

A regularização de imóveis informais e o conseqüente acesso a infraestruturas e serviços urbanos básicos assegura melhor qualidade de vida à população, reduzindo a indigência, a miséria e a ocorrência de moléstias relacionadas à ausência de saneamento básico adequado (VIEIRA; KEMPFER, 2021).

No Brasil, segundo o Ministério da Economia (MEcon, 2019), metade dos imóveis encontra-se em situação irregular. É preciso achar caminhos mais efetivos, mas igualmente seguros, sob o ponto de vista jurídico, para a real solução do problema da regularização de imóveis e ocupação de espaços de solo de forma não conformada com a lei. O caminho trilhado pela justiça para agilizar esse problema foi a autorização de regularização de imóveis também por meios administrativos diretos, dentre eles a usucapião, pela via extrajudicial. Esta última, introduzida recentemente no Código de Processo Civil (BRASIL, 2015).

Diante das diversas modalidades existentes e da impossibilidade e/ou dificuldade da utilização da via extrajudicial em alguns casos (prova do abandono, participação coletiva etc.), este trabalho se limitará a uma análise superficial das condições e requisitos, nas modalidades individuais, da usucapião extraordinária (art. 1.238) e ordinária (art. 1.242), todos do Código Civil (BRASIL, 2002), constitucional rural ou especial rural - art. 191, caput, da Constituição (BRASIL, 1988) e art. 1.239 do Código Civil (BRASIL, 2002) e constitucional urbana ou especial urbana - art. 183 da Constituição (BRASIL, 1988), e art. 1.240 do Código Civil (BRASIL, 2002) e uma análise mais profunda do Provimento nº 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, relacionado à parte prática e efetiva do procedimento junto aos serviços notariais e registrais.

3.3. Usucapião: conceito e modalidades

A usucapião se configura por ser uma situação de aquisição do domínio pela posse prolongada, sem contestação, de determinada coisa (TATURCE, 2014; PEREIRA, 2014). É um modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pelo exercício da posse prolongada no tempo, observados requisitos legais específicos (BOCZAR; LONDE; CHAGAS; ASSUMPCÃO, 2021). Desta forma, permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme, em uma situação jurídica de direito.

A usucapião, portanto, traz em seu conceito, dois atributos indispensáveis à manutenção do domínio e à aquisição do direito real sobre coisa alheia. Um atributo é o tempo exigível em lei; o outro é a posse mansa e pacífica, isto é, sem contestação, durante o tempo de domínio estabelecido em lei (SALLES, 2005). Atingidos esses atributos, estará caracterizada a usucapião.

Importante salientar que a usucapião é um ato jurídico unilateral, promovido e alcançado apenas pela parte interessada. Não se caracteriza como um negócio jurídico, cujo efeito jurídico resulta da intenção das partes. Por originar-se de posse naturalmente incontestada,

seu efeito jurídico resulta da aplicação da lei apenas. Desta forma, a aplicação da lei provoca uma aquisição originária, não derivada (LISBOA, 2013), como resultam os negócios jurídicos, de natureza bilateral. Neste último caso, a lei é desconsiderada para valer, meramente, a vontade ou o ajuste das partes.

Desta maneira, adotamos aqui a definição de usucapião, proposta por COUTO (2020), como sendo o “instrumento que visa ao reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar a propriedade formal para quem possua o domínio, incontestadamente, por certo lapso temporal”.

A usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade ou os direitos existentes sobre ela, que acontece quando há o preenchimento de alguns requisitos exigidos em lei, tais como posse mansa e pacífica, *cum animo domini* e lapso temporal, além de algumas peculiaridades de cada subtipo (BASSO, 2019).

Em termos gerais, conforme lecionam Costa e Borges (2019), a usucapião representa uma

“forma jurídica em decorrência do reconhecimento do direito a favor do possuidor, e, por consequência, ocorre o perecimento desse mesmo direito de propriedade ao antigo proprietário em razão de sua inércia ou descaso, fazendo com que o tempo associado à função social, possibilite o reconhecimento do direito de propriedade àquele que demonstrou melhor uso do bem. Esse reconhecimento se justifica porque o ordenamento jurídico valoriza a posse como uma situação fática de poder exercido por uma pessoa sobre um bem, transformando-a em direito.” (COSTA; BORGES, 2019).

Assim, segundo a melhor doutrina, a usucapião se caracteriza como o modo originário de se adquirir a propriedade pelo decurso do tempo, desde que o possuidor exerça a posse de forma mansa e pacífica (sem oposição), por um determinado tempo (sem interrupção) e com a intenção de dono (*cum animo domini*).

Dessa maneira, aquele que edificar sua moradia em imóvel alheio, com o objetivo de ali permanecer como se dono fosse (*cum animo domini*) e permanecer pelo tempo mínimo exigível em lei, sem oposição, adquirir-lhe-á a propriedade em caráter originário e não derivado.

Por aquisição originária entende-se que a aquisição se deu de forma não vinculada à propriedade anterior, ou seja, não há vinculação de propriedade, no ato de transmissão, de um indivíduo para outro. Em contraposição, na aquisição derivada existe uma relação jurídica no ato de transferência do bem, entre duas ou mais pessoas. Isto quer dizer que eventuais vícios existentes na relação jurídica se transmitem aos novos proprietários (MARCHETTI FILHO; LEMES, 2020). Assim, na relação originária – caso da usucapião – o imóvel se incorpora ao patrimônio do titular reivindicante em toda a sua plenitude, livre de quaisquer vícios que uma relação jurídica pregressa poderia apresentar (COSTA; BORGES, 2019).

A teoria do modo originário de aquisição da propriedade pela usucapião prevalece majoritariamente na jurisprudência dos nossos tribunais. Nela, o requisito básico está estritamente ligado ao decurso de tempo. Via de regra, a usucapião se configura em uma forma de constituição de direito real sobre o objeto, tanto de reconhecimento em ação judicial de provimento declaratório, quanto de reconhecimento pela via extrajudicial (CUNHA; GUERRA, 2017). Assim, a usucapião vem definida pela doutrina como prescrição aquisitiva da propriedade, conjugada com a inércia de seu titular e somada ao cumprimento da função social da propriedade (COSTA; BORGES, 2019).

Porém, nem todo imóvel pode ser objeto de expropriação pela usucapião. A Constituição Federal (BRASIL, 1988), no § 3º do artigo 183 e § único do artigo 191, não admite o reconhecimento da usucapião sobre bens públicos. Dessa forma, caso o possuidor tenha edificado sua moradia em terras públicas, a usucapião não será o meio adequado à regularização fundiária.

Cumprido ressaltar que o instituto da usucapião de bens imóveis possui diversas modalidades. No Código Civil (BRASIL, 2002) essas modalidades encontram-se previstas nos artigos 1.238, 1.239, 1.240 e 1.240-A, já na Constituição Federal (BRASIL, 1988), esse tipo de aquisição encontra amparo legal no caput dos artigos 191 e 183.

Para que se declare a usucapião na modalidade extraordinária é necessário que o possuidor comprove o exercício da posse *ad usucapionem* pelo prazo de 15 (quinze) anos, independentemente de justo título ou boa-fé (CC, art. 1.238). Esse prazo pode ser reduzido caso o possuidor tiver sua residência no imóvel a ser usucapido ou realizar obras ou serviços de caráter produtivo.

Quando o interessado possuir justo título e boa-fé, o prazo para aquisição pelo instituto da usucapião passa para 10 (dez) anos, podendo, ainda ser reduzido a 05 (cinco) anos se o imóvel foi adquirido com base em título cancelado junto ao Oficial de Registro de Imóveis. Essa modalidade de usucapião se denomina ordinária e encontra-se prevista no artigo 1.242 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Outra modalidade de usucapião é a constitucional rural ou especial rural, prevista no artigo 191, *caput*, da Constituição Federal (BRASIL, 1988), cujo texto foi replicado no artigo 1.239 do Código Civil, tendo como requisitos a posse mansa e pacífica de área de terras localizada em zona rural, tornando-a produtiva por seu próprio trabalho ou de seus familiares. Nessa modalidade, o possuidor não pode ser proprietário de nenhum outro imóvel e a área a ser usucapida não pode ultrapassar cinquenta hectares. Deve-se provar o prazo mínimo correspondente a 05 (cinco) anos de posse mansa e pacífica.

Além da usucapião constitucional rural ou especial rural, a Constituição Federal (BRASIL, 1988) também prevê a modalidade de usucapião constitucional urbana ou especial urbana, prevista em seu artigo 183, cujos requisitos são a posse de área urbana até duzentos e cinquenta metros quadrados, prazo de cinco anos, exercício da posse de forma ininterrupta, sem oposição de terceiros e contenha a moradia do possuidor ou de sua família.

A Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), alterada pela Lei 13.465/2017, veio regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e introduziu a modalidade de usucapião coletiva. O artigo 10º desta Lei, dispõe que “os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel rural ou urbano”.

Existe ainda em nosso ordenamento jurídico a usucapião indígena, prevista na lei 6.001/73, também conhecida como Estatuto do Índio. O artigo 33 deste Estatuto prevê que “o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena”.

Nosso Código Civil (BRASIL c, 2002) contemplou a modalidade de usucapião por abandono do lar, também conhecido como usucapião familiar, previsto no artigo 1.240-A. Segundo este artigo, a posse sobre o imóvel pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro remanescente fica privilegiada em detrimento daquele que abandonou o lar. O prazo nesse caso é de dois anos e, ainda assim, a posse deve ser exercida de forma mansa e pacífica e sem oposição.

Por fim, temos a usucapião de servidão, prevista no artigo 1.379, do Código Civil, que dispõe que “o exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do artigo 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião”.

MODALIDADE	PRAZO	FUNDAMENTO LEGAL
Usucapião Ordinária	10 anos	Art. 1.242, CC
Usucapião Ordinária Pró Labore	05 anos	Art. 1.242, § único, CC
Usucapião Extraordinária	15 anos	Art. 1.238, CC
Usucapião Extraordinária Habitacional	10 anos	Art. 1.238, § único, CC
Usucapião Especial Rural	05 anos	Art. 191, CF e Art. 1.239, CC

Usucapião Especial Urbana	05 anos	Art. 183, CF; Art. 1.240, CC e Art. 9º, Lei 10.257
Usucapião Especial Urbana Coletiva	05 anos	Art. 10, Lei 10.257
Usucapião por abandono de lar	02 anos	Art. 1.240-A, CC
Usucapião Rural Indígena	10 anos	Art. 33, Lei 6.001
Usucapião de Servidões	10 anos	Art. 1.379, CC

3.4. Requisitos essenciais da usucapião

Em todas as modalidades de usucapião, os requisitos para que interessado adquira a propriedade são: a) posse mansa, pacífica e ininterrupta; b) ocupação pelo prazo legal (lapso temporal); c) utilização da coisa como dono ou proprietário (*cum animo domini* ou *animus domini*); d) que a coisa (objeto) seja passível de ser usucapida (não seja pública).

3.4.1. Posse e seus efeitos

O primeiro requisito para o reconhecimento da propriedade pela usucapião é a demonstração da posse sobre determinado bem, seja móvel ou imóvel, de forma mansa pacífica e ininterrupta.

Em nosso ordenamento jurídico, a posse é entendida como o exercício fático de quaisquer dos poderes inerentes à propriedade, nos termos do artigo 1.196 do Código Civil, consubstanciando-se na intencional subordinação da situação possessória ao direito de propriedade, categorizando-a como situação de fato, ainda que juridicamente relevante, como no caso das ações possessórias e da usucapião (BARROSO; PASSAMANI, 2017). A posse, portanto, pode ser entendida como a exteriorização dos poderes inerentes ao domínio, o exercício do direito real subjetivo de usar, gozar e dispor de uma determinada coisa (OLIVEIRA; BORDERES, 2009).

De uma forma geral, a propriedade e a posse andam juntas quando o titular é a mesma pessoa. Ao proprietário a posse é exercida em razão da titularidade do seu direito real, enquanto a posse do possuidor não titular do direito real também constitui uma relação jurídica de direito real, que coloca o possuidor como sujeito ativo e o restante da coletividade como sujeito passivo, com dever geral de abstenção. Em ambos os casos, se houver violação do dever geral de abstenção, surge para o proprietário e para o possuidor o direito subjetivo de ser reintegrado na posse do bem, além de poder exigir indenização (COUTO, 2020).

Quanto aos efeitos da posse, devemos destacar a proteção possessória e a aquisição do domínio por usucapião. A primeira, denominada *ad interdicta*, é mais ampla, inerente a todas as posses, e a segunda, denominada *ad usucapionem*, exige uma posse mais qualificada (COSTA, 1998).

A posse *ad interdicta* se caracteriza por não existir o *animus domini* do possuidor e, por consequência, não enseja à usucapião. Assim, as posses contratuais decorrentes de comodato, locação, depósito, usufruto e similares, em que o possuidor reconhece o domínio de outrem e porque essas posses se desdobram em direta e indireta, não conferem ao possuidor o direito à aquisição do imóvel pela usucapião (COSTA, 1998).

Outrossim, a posse *ad interdicta* é despida das características que marcam a posse *ad usucapionem*, e, portanto, confere direito à utilização da coisa bem como à proteção possessória, mas não confere a possibilidade da aquisição pela usucapião (BRANDELLI, 2016).

Assim, quando tratamos da posse dentro do instituto da usucapião, devemos considerar que o possuidor a exerce em conformidade com o princípio constitucional da função social da propriedade, cuja força normativa comunga da mesma efetividade daquela da propriedade, uma vez ungida pela função social proativamente exercida, a fim de lograr proteção jurídica à altura de sua relevância social (BARROSO; PASSAMANI, 2017).

As características que definem a posse como *ad usucapionem*, ou seja, aquela posse apta a conduzir à aquisição da propriedade pela usucapião, são as de ser uma posse justa, com ânimo de titular do direito real, que seja mansa e pacífica, e contínua (BRANDELLI; 2016).

A posse *ad usucapionem* é aquela capaz de ensejar a usucapião, ou seja, é a posse que preenche todos os requisitos exigidos para a aquisição de um direito real por meio da usucapião (BOCZAR; LONDE; CHAGAS; ASSUMPCÃO, 2021).

Nesse contexto, o exercício da posse *ad usucapionem* pressupõe a demonstração, pelo possuidor, do cumprimento da função social da propriedade imóvel, ou seja, que utiliza o imóvel para a sua moradia e enriquecida pelo seu trabalho ou por investimentos (COSTA; BORGES, 2019).

Entretanto, para que seja reconhecida a posse *ad usucapionem* o possuidor precisa demonstrar que esta foi exercida de forma mansa, pacífica e sem oposição. Para provar essa condição, deverá apresentar as certidões negativas dos distribuidores de ações cíveis e criminais da justiça da situação do imóvel e do domicílio do requerente. Em caso de certidão positiva que configure de alguma forma oposição à posse do possuidor, essa deixará de ter a qualidade de incontestada e passará a não preencher os requisitos básicos para usucapir.

Em suma, a posse mansa e pacífica é aquela praticada sem a oposição do proprietário contra quem se pretende usucapir (MARCHETTI FILHO, 2018).

Para efeitos de reconhecimento da usucapião, a posse não pode ser violenta, precária ou clandestina, isto é, a posse não pode ser injusta¹². A posse violenta acontece quando o possuidor se utiliza de força, física ou moral, para obtê-la; clandestina é aquela adquirida às ocultas, por meios ocultos, de forma que o possuidor original não toma conhecimento do fato; e a posse precária ocorre quando o possuidor, que tinha a obrigação de restituir a posse, se recusa a fazê-lo (BOCZAR; LONDE; CHAGAS; ASSUMPÇÃO, 2021).

A posse violenta, clandestina ou precária poderá a se transformar em posse *ad usucapionem*, conforme leciona COSTA:

“As posses ditas violenta, clandestina e precária (com abuso de confiança) não passam de detenções, eis que a posse pertence ao esbulhado, que a poderá recuperar pelos interditos. Não obstante tais vícios de origem, essas detenções podem se transformar, com o passar do tempo e a omissão dos ofendidos, em autênticas posses *ad usucapionem*, com o requisito “possuir como seu”, que marcou a pretensão do esbulhador desde a prática de seu atentado à posse. Tanto que se reconhece hoje a posse do ladrão como apta à prescrição aquisitiva, ante a omissão da vítima e o decurso do prazo legal. São as mudanças de concepções, decorrentes da socialização do direito e da autonomia da posse como valor ou utilidade social, capaz de se transformar em domínio independente de sua origem criminoso. O ato ilícito ou criminoso será cobrado na alçada própria, preservadas as técnicas de aquisição dos bens no interesse maior da sociedade como um todo. Obviamente, o simples detentor, como o define a lei, nem sequer possui a coisa e muito menos “como sua”. Mas pode vir a ocorrer uma inversão do fenômeno, com a conversão do detentor em possuidor, assim como o possuidor em nome alheio (comodatário, locatário etc.) se converte eventualmente em possuidor em nome próprio, passando a agir como se fora dono, afrontando a outra parte, que não reage no prazo legal, ensejando a prescrição aquisitiva. Esse o sistema complexo da posse e seus efeitos, tão jungido aos fatos e circunstâncias variáveis da vida social” (COSTA, 1998).

A posse pode se caracterizar ainda como sendo de boa-fé ou má-fé. A primeira ocorre quando o possuidor ignorar ou vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa (art. 1201, CC), já a segunda decorre do fato do possuidor ter ciência de que possui o bem indevidamente (art. 1202, CC).

Para se presumir a boa-fé do possuidor, deve-se verificar se este “tomou todas as providências necessárias para procurar saber se aquele bem já possuía um titular ou até mesmo outro possuidor” (BOCZAR; LONDE; CHAGAS; ASSUMPÇÃO, 2021).

Interessante esclarecer que pode haver justo título sem boa-fé, em razão da ignorância do vício extrínseco existente no título, assim como pode haver boa-fé sem haver justo título, em decorrência de um vício de nulidade, por exemplo (BRANDELLI, 2015).

¹² Art. 1.200: É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Outrossim, para aquele possuidor que tem justo título, presume-se a boa-fé, conforme art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil¹³.

3.4.2. Lapsos temporais – ocupação sem oposição

Além da posse mansa, pacífica e sem oposição, para que se reconheça o direito de propriedade pelo instituto da usucapião, o possuidor deverá demonstrar também que essa posse se estende por determinado tempo e sem interrupção, de acordo com a modalidade a ser invocada.

Na usucapião extraordinária (art. 1.238, CC) o prazo é de 15 (quinze) anos, independentemente de justo título ou boa-fé. Prazo este que poderá ser reduzido caso o possuidor mantenha sua residência no imóvel ou realize obras ou serviços de caráter produtivo.

Já na usucapião ordinária (art. 1.242, CC), quando existir justo título e boa-fé, o prazo cai para 10 (dez) anos, podendo, ser reduzido para 05 (cinco) se o imóvel foi adquirido com base em título cancelado junto ao Oficial de Registro de Imóveis.

Na modalidade constitucional rural ou especial rural (art. 191, *caput*, da CF e art. 1.239 CC), quando o possuidor não sendo proprietário de nenhum outro imóvel e torna a área rural produtiva por seu trabalho ou de seus familiares, o prazo para requerer a usucapião é de 05 (cinco) anos e a área a ser usucapida não pode ultrapassar cinquenta hectares.

Na usucapião constitucional urbana ou especial urbana (art. 183, CF e art. 1.240, CC), o prazo também é de 05 (cinco) anos, porém, a área urbana a ser usucapida deve contar no máximo duzentos e cinquenta metros quadrados e ser utilizada a moradia do possuidor ou de sua família. Nessa modalidade o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel.

Na usucapião coletiva, que foi introduzida pela Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), alterada pela Lei 13.465/2017, que veio a regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, o prazo mínimo para se requerer a usucapião dos núcleos urbanos informais é de 05 (cinco) anos.

Na usucapião indígena (Lei 6.001/73) o prazo é de 10 (dez) anos, cujo possuidor e postulante deve provar sua origem indígena e a área deve ser inferior a cinquenta hectares.

Finalmente, na usucapião por abandono do lar, também conhecido como usucapião família (art. 1.240-A, CC), o prazo da posse mansa e pacífica e sem oposição é de 02 (dois) anos após o abandono do lar pelo ex-companheiro ou ex-cônjuge.

¹³ Art. 1.201, § único: “O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção”.

Importante ressaltar que a contagem do prazo para se requerer a usucapião pode ser somada a sua posse a dos seus antecessores, conforme artigo 1.243, do Código Civil.

3.4.3. Utilização do imóvel como dono

Para que se reconheça o direito à propriedade pelo instituto da usucapião, em qualquer modalidade, não basta somente demonstrar a posse mansa, pacífica e sem oposição. É necessário que possuidor demonstre também que exerce essa posse com *cum animo domini*, ou seja, com se dono fosse da coisa.

Assim, temos que a posse *ad usucapionem*, ou seja, aquela que habilita a pessoa a adquirir a propriedade, além de contínua e pacífica por determinado tempo, essencialmente deve ser exercida com a intenção de usufruto proprietário (*animus domini*), que exclui toda e qualquer posse que não se faça acompanhar da intenção de ter a coisa para seu próprio uso, como ocorre nos casos em que a posse é derivativa de um contrato, por exemplo (CORREA; BAPTISTA, 2015).

A nossa Constituição e o Código Civil se referem à esse requisito (*animus domini*) com a expressão “possuir como seu”. Assim, por exclusão, não se consideram como tais (embora o sejam *ad interdicta*) as posses contratuais, decorrentes de comodato, locação, depósito, usufruto e similares, em que o possuidor reconhece o domínio de outrem e também porque essas posses se desdobram em direta e indireta, pelo que perde o caráter de exclusiva a posse do possuidor direto (COSTA, 1998).

Desta forma, os servidores da posse e todos aqueles que exercem a posse direta em razão de contrato ou direito constituído, tais como o usufrutuário, o locatário e o credor pignoratício, não têm posse com *animus domini* (GAMA, 2016).

3.4.4. Objeto passível de ser usucapido

A usucapião somente pode recair sobre bens particulares, haja vista que a Constituição Federal (BRASIL, 1988) veda o reconhecimento da usucapião sobre bens públicos, conforme § 3º, do artigo 183 e § único do artigo 191, que estabelecem que “os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”. Da mesma forma, o Supremo Tribunal Federal editou a Súmula 340, que dispõe que “os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”.

Assim, diante de expressa vedação constitucional, caso o possuidor tenha edificado sua moradia em terras públicas, a nosso ver, a usucapião não é o instrumento adequado à regularização fundiária, embora alguns poucos magistrados tenham se posicionados contrários à norma constitucional que veda a usucapião sobre bens públicos, privilegiando e aplicando o princípio constitucional da função social da propriedade, conforme se vê na decisão proferida na Ação Apelação Cível nº 0112383-35.2010.8.13.0194, referente à Ação de Usucapião que tramitou perante a Vara da Fazenda Pública da Comarca de Coronel Fabriciano-MG:

“Ademais, cumpre ressaltar que malgrado os bens públicos não sejam passíveis de aquisição por usucapião (art. 183, § 3º, da CF; art. 102, do Código Civil) o imóvel usucapiendo não está incluído em área de domínio público, tanto que, conforme corretamente decidiu o d. magistrado "a quo": "Importa salientar que, no caso concreto dos autos, a viabilidade de se declarar a prescrição aquisitiva se encontra ainda mais evidente, porque já existe uma lei em vigor autorizando expressamente o DER a doar os imóveis em comento ao Município de Antônio Dias, justamente para que este lhes dê uma destinação social, promovendo o assentamento das famílias que estão no local, conforme se verifica às fls. 264/266.” (LEVENHAGEN, 2014).

Interessante constar o parecer do Ministério Público, na pessoa do Promotor de Justiça Aníbal Tamaoki, que se manifestou a favor das cento e vinte famílias assentadas no imóvel pertencente ao Estado de Minas Gerais - Departamento de Estradas de Rodagem de Minas Gerais:

“Não se pode permitir num país como o Brasil, em que, infelizmente, milhões de pessoas ainda vivem à margem da sociedade, que o Estado, por desídia ou omissão, possa manter-se proprietário de bens desafetados e sem qualquer perspectiva de utilização para o interesse público, se desobrigando ao cumprimento da função social da propriedade”. (TAMAOKI, 2014)

Em que pese o entendimento doutrinário e a decisão de alguns magistrados favoráveis à possibilidade da usucapião de bens públicos sem afetação ou abandonados, tal procedimento não é permitido pela via extrajudicial, conforme vedação Constitucional, replicado no Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ que dispôs que “não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei” (art. 2º, § 4º).

Outrossim, cumpre esclarecer ainda que em algumas situações, nossa legislação proíbe, temporariamente, que imóveis particulares possam ser usucapidos. Essa vedação legal decorre das causas impeditivas e suspensivas da prescrição, previstas nos artigos 197 e 199 do Código Civil.

Essas causas que interferem no transcurso do prazo prescricional são denominadas “fatos preclusivos”, que comportam três espécies: impedimento, suspensão e interrupção. No primeiro, o prazo prescricional sequer se iniciou, na segunda, o prazo prescricional já se iniciou

e ao tornar a correr, leva-se em conta o período anteriormente transcorrido e na terceira, o prazo prescricional também já se iniciou, mas, ao tornar a correr, recomeça do zero.

O art. 1.244 do Código Civil determina que se aplique à usucapião as causas que obstam, interrompem ou suspendem o prazo da prescrição extintiva. Nas hipóteses de obstrução ou de impedimento o prazo prescricional sequer começa a correr, na suspensão o prazo para de correr de forma temporária e continua onde parou e na interrupção o prazo é parado para então recomeçar do início (BRANDELLI, 2015).

Ocorre o impedimento, por exemplo, entre ascendentes e descendentes durante o poder familiar (art. 197, II, CC) ou entre os tutelados ou curatelados e seus tutores e curadores, durante a tutela ou curatela (art. 197, III, CC), de modo que não haverá início de prazo para usucapião durante tal período. A suspensão implica parar o prazo que está correndo, para, depois, continuá-lo de onde parou, é o caso envolvendo ausentes do País em razão da prestação de serviços públicos (art. 198, II, CC) e os que estão servindo as Forças Armadas em tempos de guerra (art. 198, III, CC). Na interrupção, o prazo é parado para então recomeçar do início, cite-se como exemplo o despacho judicial, mesmo que emitido por Juiz incompetente, determinar a citação em ação contra o possuidor que tenha o condão de elidir o caráter manso e pacífico da posse (art. 202, I, CC).

Assim, nesses casos, embora o objeto seja passível de ser usucapido, a legislação veda a expropriação do imóvel por meio da usucapião, haja vista a necessidade de proteger o patrimônio daqueles que são incapazes de defender seus interesses ou estão a serviço do País.

3.5. Usucapião Extrajudicial ou Administrativa

A usucapião extrajudicial foi introduzida em nosso ordenamento jurídico pela Lei 13.105/2015 – novo Código de Processo Civil, cujo artigo 1.071 alterou a Lei 6.515/73 – Lei de Registros Públicos para constar em seu artigo 216-A a possibilidade de realização da usucapião pela via administrativa:

“sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: ...” (BRASIL, 1973).

Como já apontado, a regularização da propriedade por meio da usucapião poderá ser realizada por duas vias, a judicial ou extrajudicial (que poderá se transformar em judicial). Na esfera judicial, a ação da usucapião segue os procedimentos estabelecidos no rito comum do Código de Processo Civil, nos artigos 318 e seguintes. Na via extrajudicial o procedimento

está previsto no artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973), cujos documentos a serem apresentados ao oficial registrador são ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões judiciais e documentos probatórios da posse¹⁴ e o procedimento deve ser realizado perante o Oficial de Registro de Imóveis, conforme as normas previstas nos parágrafos 1º a 10º do aludido dispositivo legal¹⁵.

Ao regulamentar a via administrativa da usucapião, o legislador disponibilizou ao jurisdicionado a opção de escolha do procedimento mais conveniente e eficaz, sendo que a via extrajudicial pressupõe que as partes estejam de acordo com a pretensão, e, caso haja algum conflito durante o procedimento, o pedido deverá correr pela via judicial.

Em resumo, para se requerer a usucapião extrajudicial o interessado deveria estar assistido por advogado ou defensor público, apresentando ao registrador o requerimento com todos os documentos elencados nos incisos I a IV do artigo 216-A, incluindo-se ata notarial lavrada por tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, acompanhado de planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, pelos titulares de direitos reais e de outros direitos

¹⁴ I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

¹⁵ § 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido; § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância; § 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido; § 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias; § 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis; § 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso; § 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei; § 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido; § 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião; § 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.”

registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, respectivas certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente e prova do justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Ocorre que, diante da nova norma, as Corregedorias Estaduais dos Tribunais de Justiça tiveram que estabelecer, por meio de provimentos internos¹⁶, as diretrizes para o procedimento da usucapião no âmbito das serventias extrajudiciais estaduais. Essas diretrizes vinculavam apenas regionalmente os tabeliães e registradores, o que gerou divergências de entendimentos, em especial quanto à escolha e competência territorial do tabelião de notas para a lavratura da ata notarial, pois alguns Estados aplicaram a regra do artigo 8º, da Lei 8.938/94, que estabelece que é livre a escolha do tabelião, independentemente da localização dos bens (TO, SP, RS, PE, MS, MG, BA, AC, ES, RN, PI), enquanto outros restringiram esse direito (AL, CE, RJ, PR), pois, havendo necessidade de diligência ao local, o tabelião de outra cidade estaria impedido de lavrar o ato, em cumprimento do disposto no artigo 9º da mesma lei.

Outrossim, no que tange à elaboração da ata notarial, o artigo 216-A, apenas mencionou a necessidade da apresentação da ata notarial, porém, deixou a cargo de cada uma Corregedorias estabelecer os requisitos e os documentos necessários, o que ocasionou divergências na aplicação dos procedimentos em âmbito nacional.

Outra discussão acerca do procedimento, conforme manifestação da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça de Sergipe¹⁷ e Colégio Registral do Rio Grande do Sul¹⁸, repousava no fato do artigo 216-A, parágrafos 2º e 6º, da Lei de Registros Públicos, estabelecer que somente poderiam ser usucapidos imóveis devidamente matriculados no cartório de registro de imóveis e também os imóveis confinantes, ficando a lei omissa em relação aos imóveis que não possuem matrícula.

Além das mencionadas acima, outras dúvidas surgiram quanto à aplicação efetiva do procedimento, tais como: as modalidades de usucapião admitidas pela via extrajudicial,

¹⁶ Prov. nº 11/2016/CCJUS/TO – fls. 1046; Prov. nº 263/2016/CGJ/PR – fls. 1042; Prov. nº 058/2015/CGJ/SP – fls. 1005; Prov. nº 145/2016/CGJ/RS – fls. 996; Prov. nº 023/2016/CGJ/RJ – fls. 990 e 367; Prov. nº 014/2016/CGJ/PE – fls. 976 e 854; Prov. nº 137/2016/CGJ/MS – fls. 973 e 775; Prov. nº 325/2016/CGJ/MG – fls. 962 e 812; Prov. nº 01/2016/CGJ/DF – fls. 959; Prov. nº 003/2016/CGJ/CE – fls. 951 e 762; Prov. nº 004/2016/CGJ/BA – fls. 944; Prov. nº 035/2016/CGJ/AL – fls. 939 e 801; Prov. nº 933/2016/CGJ/AC – fls. 933; Prov. nº 001/2016/CGJ/ES – fls. 525; Prov. nº 156/2016/CGJ/RN – fls. 377; Prov. nº 012/2016/CGJ/PI – fls. 341 (Provimentos integrantes do Pedido de Providências nº 0007015-88.2016.2.00.0000, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ).

¹⁷ Pedido de Providências nº 0007015-88.2016.2.00.0000 – CNJ, fls. 519

¹⁸ Pedido de Providências nº 0007015-88.2016.2.00.0000 – CNJ, fls. 304

necessidade de anuência expressa de ente público em caso de confrontação com bens públicos, formas válidas de notificação, quantas publicações em caso de editais, documentos necessários para formalização da ata notarial e do registro, valor dos emolumentos, críticas à interpretação do silêncio como presunção de discordância, dentre outros questionamentos.

Diante dessas divergências e de forma a unificar o procedimento em todo o território brasileiro, na data de 21/07/2016, o Conselho Nacional de Justiça abriu consulta pública sobre usucapião extrajudicial, que recebeu o nº 0007015-88.2016.2.00.0000, onde se manifestaram os Tribunais de Justiça dos Estados, advogados e entidades das classes dos serviços registrais e notariais.

Após análise das sugestões e dúvidas, na data de 14/12/2017, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento nº 65, que uniformizou o procedimento da usucapião administrativa pelos serviços notariais e de registro de imóveis, cujo provimento foi inserido dentro dos Códigos de Normas dos Serviços Notariais e Registrais dos Estados, devendo os interessados, advogados, engenheiros, tabeliães e registradores observar as diretrizes adotadas no mencionado provimento.

4. RESULTADOS

Diante das novas diretrizes estabelecidas pelo Conselho Nacional de Justiça, os Estados da Federação precisaram adequar os respectivos provimentos estaduais para orientar os tabeliães e registradores na instrumentalização do procedimento extrajudicial da usucapião. Por mais que tenha alguma variação, os procedimentos regionais precisam, obrigatoriamente, obedecer à norma superior do Conselho Nacional de Justiça.

Com as sugestões colhidas no Pedido de Providências nº 0007015-88.2016.2.00.0000, o Conselho Nacional de Justiça ao editar o Provimento nº 65/2017 criou, de certa forma, um manual de conduta prática dos atos e documentos que precisam ser apresentados, bem como explicou de forma minuciosa como devem proceder os interessados, advogados, engenheiros, tabeliães e registradores na atuação do procedimento extrajudicial de usucapião.

Outrossim, segundo levantamento de informações¹⁹, as dificuldades encontradas para a instrumentalização da usucapião extrajudicial são:

¹⁹ Entrevistas realizadas na data de 08/03/2022 com tabelião, oficial de registro de imóveis das cidades de Guaxupé, Guaraniésia e proprietário de imóvel que havia ingressado com o pedido junto a um cartório de imóveis da região.

- a) falta de conhecimento do engenheiro em elaborar o mapa e memorial, haja vista que muitos profissionais entregam o trabalho sem mencionar os azimutes e distâncias (localização para fins de verificação se o imóvel se encontra em área pública);
- b) falta de conhecimento do advogado em relação ao procedimento, visto que não sabem quais documentos devem ser apresentados ao registrador de imóveis ou ao tabelião de notas;
- c) falta de interesse dos tabeliães de notas em realizar a ata notarial, visto que se trata de um procedimento mais trabalhoso e burocrático, onde deve realizar diligências, analisar documentos e ouvir testemunhas.
- d) Despreparo dos registradores de imóveis em realizar as etapas do procedimento extrajudicial, exigindo documentos que não constam no Provimento 65/2017, fazendo com que haja uma demasiada demora no encerramento do processo administrativo.

Dessa maneira, diante das dificuldades cotidianas e com base no estudo de dados da pesquisa nacional do pedido de providência, que serviu de fonte de informação e subsidiou o Provimento 65/2017, nosso objetivo será discorrer sobre as diretrizes estabelecidas pelo CNJ, de forma a direcionar, por meio de um guia de conduta, como cumprir as etapas do procedimento, de maneira de se buscar um resultado célere, eficaz e revestido da mesma segurança jurídica dos atos judiciais.

4.1. Análise do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ

Ao dispor sobre as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e registrais, o Conselho Nacional de Justiça buscou uniformizar o procedimento em todo o território nacional, regulamentando as regras para a utilização da usucapião extrajudicial no âmbito das serventias extrajudiciais.

O pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial deve ser processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição da localização do imóvel usucapiendo ou parte dele (art. 2º).

O interessado deverá estar assistido por advogado ou defensor público, sendo que este deverá informar no requerimento a ser apresentado ao registrador de imóveis a modalidade de usucapião requerida, a sua base legal ou constitucional (art. 3º, I), ou seja, informar se o pedido se trata de usucapião extraordinária (art. 1.238, CC), ordinária (art. 1.242, CC), constitucional rural ou especial rural (art. 191, CF e art. 1.239, CC), constitucional urbana ou

especial urbana (art. 183, CC e art. 1.240, CC), abandono do lar (art. 1240-A, CC) e indígena (Lei 6.001/73).

O objeto deve ser passível de aquisição pela usucapião, não podendo recair sobre bens públicos (art. 2º, § 4º), também não pode estar afetado pelas causas suspensivas e impeditivas da prescrição. Outrossim, não só os bens imóveis podem ser objetos da usucapião extrajudicial, mas também os direitos reais, tais como tais como o domínio ou a plena propriedade, o usufruto, o direito real de uso, o direito real de habitação, a enfiteuse, a servidão, o direito real do credor de renda sobre imóvel pertencente ao devedor da renda, o penhor, a anticrese e a hipoteca (art. 2º, § 1º).

O Conselho Nacional de Justiça afastou a interpretação restritiva de que o objeto da usucapião extrajudicial estaria limitado a imóveis matriculados no Cartório de Registro de Imóveis, cujas interpretações se fundamentavam na redação limitada do artigo 216-A, que menciona a expressão “titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo”²⁰, não fazendo alusão aos imóveis destituídos de inscrição tabular. Essa interpretação equivocada foi dissipada por ocasião do Provimento 65/2017, que estabeleceu que o procedimento administrativo poderá abranger a propriedade e todos os direitos reais passíveis da usucapião²¹, inscritos ou não no registro de imóveis, tais como o domínio ou a plena propriedade, o usufruto, o direito real de uso, o direito real de habitação, a enfiteuse, a servidão, o direito real do credor de renda sobre imóvel pertencente ao devedor da renda, o penhor, a anticrese e a hipoteca (BALBINO FILHO, 2012).

Esse entendimento fica mais evidente quando o Conselho determinou que na petição inicial o interessado deve indicar “o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito”²². Essa regra também se aplica aos confrontantes, independente se os imóveis confinantes possuem ou não matrícula, pois, a planta e o memorial descritivo poderão ser assinados também pelos ocupantes a qualquer título²³.

Como dito, a via extrajudicial não é obrigatória, podendo o interessado, caso já tenha ingressado com um processo judicial, requerer a desistência da ação ou a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias e optar pelo procedimento via cartório, facultando-lhe

²⁰ Art. 216-A: Inciso II e Inciso IV, § 2º e 10º.

²¹ Art. 2º, § 1º. O procedimento de que trata o caput poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

²² Art. 3º, IV, Prov. 65/2017

²³ Artigo 3º, II, do Provimento 67/2015.

ainda a utilização de todas as provas produzidas na esfera judicial para embasar sua pretensão junto aos serviços notariais e registrais (art. 2º, §§ 3º e 4º).

A petição a ser direcionada ao Oficial Registrador é semelhante àquela utilizada na via judicial, pois, precisa conter, no que couber, os requisitos do artigo 319 do Código de Processo Civil, ou seja, deve indicar a modalidade da usucapião, a origem e características detalhadas da posse, a qualificação dos envolvidos, a matrícula do imóvel usucapiendo ou certidão de inexistência de matrícula e o valor do imóvel (art. 3º, I a IV).

O advogado constituído deverá apresentar cópia da inscrição na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) juntamente com o instrumento de mandato, que poderá ser público ou particular (art. 4º, caput). O requerente também poderá ter assistência do Defensor Público.

Além da assistência jurídica, o pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial precisa conter os requisitos exigidos pelo Provimento 65/2017, com a apresentação de documentos que comprovem o *cum animo domini* e o tempo de posse, que necessita ser exercida de forma mansa e pacífica.

4.1.1. Ata Notarial para fins de comprovação de posse

A primeira exigência para instruir o processo de usucapião extrajudicial é a elaboração de uma ata notarial, pelo tabelião de notas, acerca da situação do imóvel, cujo objetivo nesse caso seria comprovar (atestar) o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias (art. 216-A, I, LRP).

A ata notarial encontra-se prevista em nosso ordenamento jurídico no artigo 7º, III, da Lei 8.935/94, que estabelece que aos tabeliões de notas compete com exclusividade lavrar atas notariais, entretanto, não há esclarecimento sobre o uso desse instrumento. O novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15) reservou no Capítulo XII, que se refere às provas, uma seção destinada exclusivamente à ata notarial, autorizando que o tabelião de notas, a requerimento do interessado, possa atestar ou documentar a existência e o modo de existir de algum fato por meio de ata notarial²⁴. Esse poder de narrar fatos com autenticidade decorre da natureza jurídica da atividade notarial, aliada à fé pública que é dotado o tabelião e está prevista no artigo 6º, III, da Lei nº 8.935/94.

²⁴ Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Desta forma, a ata notarial pode ser definida como sendo o testemunho oficial de fatos narrados pelos notários no exercício de sua competência, em razão de seu ofício (VASCONCELOS, 2000). Nesse sentido, a ata notarial vem a ser o instrumento público utilizado pelo notário para captar, por seus sentidos, uma determinada situação ou um determinado fato, e o translada para seu livro de notas. Em suma, é a apreensão de um ato ou fato, pelo tabelião de notas, e a transcrição dessa percepção em documento próprio (BRANDELLI, 2015). A ata notarial é, portanto, o parecer unilateral do tabelião sobre determinada situação ou fato, sendo lavrada mediante provocação do interessado (requerimento).

Para formar sua convicção, o notário pode utilizar-se de todos os meios e elementos necessários, sem sofrer influência de quem quer que seja. Deve redigi-la com segurança e narrar os fatos de maneira minuciosa, clara e simples, que possam comprovar ou não, a situação requerida.

No caso da usucapião extrajudicial, a ata notarial deverá conter a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e seu respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião (art. 4º, I, Prov. 65/2017).

Para que seja legítima a ata para fins de usucapião extrajudicial, o notário deverá atestar: a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda contar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo; b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores; c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente; d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional; e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, se estão situados em uma ou mais circunscrições; f) o valor do imóvel; g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes (art. 4º, I, “a” a “g”).

O notário lavrará ata notarial, a pedido da parte interessada, na qual deverá narrar, com presunção relativa derivada de sua fé pública, os elementos que puder coletar a respeito da titularidade, do tempo e da qualidade da posse existente sobre o imóvel usucapiendo (BRANDELLI, 2015).

Para cumprir o requisito previsto no artigo 4º, I, alínea “a”, o tabelião de notas poderá se valer da certidão de inteiro teor ou a certidão negativa de ônus reais, expedida pelo

cartório de registro de imóveis, para descrever imóvel individualizado e mapa e memorial descritivo em caso de não individualização.

A existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer tipo de acessão, o tabelião poderá fazer diligências até o imóvel usucapiendo, bem como se utilizar de outros meios de constatação, tais como o emprego de imagens de satélite (google earth, street view, google mapa, etc.).

Para comprovar a posse para fins de usucapião extrajudicial, a ser descrita na ata notarial, o interessado poderá se valer de contratos de compra e venda, permuta ou cessão de direitos, testemunhas, contas de IPTU (se houver), água, energia, gás, etc. antigas e outros documentos que comprovem o tempo de posse, tais como fotografias antigas, imagens e documentos em cores, recibos de compra de materiais de construção, prontuários e relatórios médicos que constem o endereço, extratos bancários e de INSS que conste o endereço e data, cartas recebidas com o carimbo e data dos correios, dentre outros.

O tabelião também poderá realizar diligências no local para coleta de dados, inclusive testemunhal, sem necessidade da presença do Solicitante, haja vista que o notário deve praticar o ato sem nenhuma forma de coação ou influência.

Como forma de se dar maior robustez às provas, o solicitante também poderá apresentar relatórios e laudos técnicos de profissionais ou peritos, que serão qualificados e, quando presentes, assinarão o ato²⁵. Esse laudo pode ser a perícia no imóvel por engenheiro civil que ateste o tempo de construção do imóvel, a certidão emitida pelo CRAS que comprove o tempo de moradia no local, etc. Tais documentos também deverão passar pela perícia e análise do Tabelião de Notas, que deverá consignar na ata notarial as datas e os dados fornecidos nesses documentos.

O interessado deve produzir o maior número de provas possíveis e para colhê-las poderá ser utilizada mais de uma ata notarial, ou ata notarial complementar, por escrituras declaratórias que poderão ser lavradas pelo mesmo ou por diversos tabeliões, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo (art. 4º, § 7º, Prov. 65/2017). Aqui, nota-se que o legislador busca alcançar a verdade dos fatos, ampliando as possibilidades de produção das provas que deverão instruir o procedimento da usucapião extrajudicial.

Quanto à competência para lavratura da ata notarial, ao contrário do que dispõe o artigo 8º, da Lei 8.935/94, que “é livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o

²⁵ Item 139 das Normas dos Serviços Extrajudiciais do Estado de São Paulo

domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio”, o Provimento nº 65/2017 restringiu a competência para se lavrar a ata notarial para fins de usucapião, sendo competente apenas os tabeliães de notas da localização do imóvel que se pretende usucapir, conforme artigo 5º: “a ata notarial mencionada no artigo 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou sua maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei”. Assim, não poderá o tabelião de localidade diversa do imóvel lavrar ata notarial para fins de usucapião, salvo escrituras declaratórias ou ata complementares.

Tal restrição territorial se deve ao fato da necessidade de se vistoriar o imóvel usucapiendo, haja vista que o mencionado provimento facultou ao tabelião de notas o comparecimento no imóvel para captação de elementos para instruir a ata notarial (art. 5º, § 1º), cuja diligência é vedada a notários de outras localidades, consoante o disposto no artigo 9º, da Lei nº 8.935/94, que determina que “o tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação”.

Deve-se esclarecer ainda que Município não se confunde com Comarca, sendo esta apenas uma questão de Organização Judiciária. Assim, não pode o Tabelião de Notas localizado em município sede de Comarca lavrar a ata notarial para fins de usucapião de imóvel localizado em município diverso e que faz parte da mesma Comarca. Esse foi o entendimento do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em sede de Apelação Cível em processo de suscitação de dúvida, em que figura como parte o Oficial de Registro de Imóveis de Itaúna-MG:

TJMG. AUTOS Nº 1.0000.21.060646-3/001. EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - EXIGÊNCIAS DO OFÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO NÃO ATENDIDAS - INÉRCIA DOS REQUERENTES - ATA NOTARIAL - MUNICÍPIO EM QUE ESTIVER LOCALIZADO O IMÓVEL - ARTIGO 5º DO PROVIMENTO CONJUNTO 65/2017 DO CNJ - NÃO COMPROVAÇÃO - RECURSO NÃO PROVIDO.

Outrossim, o tabelião não deve se ater apenas à declaração do requerente. Precisa ter senso investigativo, buscar provas para formar sua convicção. Nesse sentido, a ata notarial pode conter imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, depoimento de testemunhas, etc. (art. 5º, § 2º). Exemplos de documento que podem comprovar a posse *usucapionem*: guia de ITBI, guias de IPTU quitadas, contrato de compra e venda ou cessão de direitos, contrato de permuta, recibos de pagamento, etc.

Os confrontantes, caso possível, devem assinar a ata notarial, pois, além da assinatura do mapa e memorial descritivo podem comparecer como testemunhas para atestar o tempo de posse do solicitante.

A ata notarial não confere o título de propriedade e serve tão somente como um dos meios de prova para instrução do procedimento junto ao oficial de registro competente. Essa ressalva deve estar consignada na ata notarial para que o requerente tenha ciência da não confirmação ou estabelecimento de propriedade²⁶.

Ao requisitar a lavratura da ata notarial para fins de usucapião, o interessado deverá apresentar todas as informações e provas possíveis para que o tabelião de notas tenha convicção de que os elementos capturados estão em conformidade e atendem aos requisitos legais da usucapião. Caso as provas sejam inadequadas ou insuficientes para formar a convicção do tabelião, pode este lavrar uma ata inconclusiva e em desacordo com a pretensão do interessado, haja vista que a ata notarial se traduz pela narrativa do tabelião sobre determinado fato ou situação.

Mesmo que não concorde com o teor da ata notarial e o interessado se recusar a assiná-la, a falta de assinatura não a torna inválida, por se tratar de um instrumento que contém a declaração do tabelião sobre fato que ele apreendeu com seus sentidos, sendo irrelevante a assinatura do requerente (BOCZAR, LONDE, CHAGAS e ASSUMPCÃO, 2021).

Temos que a ata notarial vem a ser um dos documentos mais importantes dentro do procedimento da usucapião extrajudicial, pois, precisa passar pelo crivo do tabelião, que dotado de fé pública, investiga e busca provas para formar a sua convicção, de forma que o resultado inserido na ata notarial irá definir se a pretensão do requerente é legítima ou não.

Por fim, necessário esclarecer que a escolha pelo procedimento da usucapião extrajudicial é uma faculdade da parte, entretanto, essa faculdade não se estende ao notário competente para a lavratura da ata notarial. O tabelião de notas é obrigado a lavrar a ata, pois, conforme determinação do Conselho Nacional de Justiça, no procedimento da usucapião extrajudicial não se aplica a regra da livre escolha do tabelião (art. 9º, Lei 8.935/94), sendo a competência restrita ao tabelião do município de localização do imóvel usucapiendo.

Desta forma, caso haja recusa ou má vontade do tabelião de notas em lavrar a ata notarial para fins de usucapião, cabe ao interessado exigir um esclarecimento por escrito (nota devolutiva) com os motivos embasaram a recusa. Em posse desse documento, poderá o

²⁶ Artigo 5º, § 3º, do Provimento nº 65/2017.

interessado fazer uma representação junto ao Juiz Corregedor para apurar se os fundamentos apresentados pelo notário são legais.

4.1.2. Planta e memorial descritivo

O segundo requisito necessário para a realização do procedimento extrajudicial de usucapião é a apresentação da planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, bem como devidamente assinado pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes²⁷.

Consta no Provimento nº 65/2017 que a planta e o memorial descritivo devem ser apresentados diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis da localização do imóvel. Nota-se que não há menção expressa de apresentação do mapa e memorial para lavratura da ata notarial pelo Tabelião de Notas, embora conste que este deve descrever a área e constar as características do imóvel, tais como edificações ou benfeitorias²⁸.

Por questão de celeridade, a planta e o memorial descritivo são de suma importância para a lavratura da ata notarial, haja vista que ao descrever o imóvel o notário necessita da matrícula ou das informações existentes no memorial descritivo em caso de bem não individualizado, para constar a localização, metragem e as características do imóvel usucapiendo. Tais informações tornam a ata notarial mais consistente, robusta e eficaz para produzir seus efeitos jurídicos.

Nas diretrizes do CNJ, conforme artigo 4º, II, não se condiciona a obrigatoriedade de submissão do projeto (planta e memorial descritivo) à apreciação e aprovação pela Prefeitura Municipal em caso de usucapião urbana. A norma dispõe que os instrumentos devem estar assinados por profissional legalmente habilitado (engenheiros, arquitetos, técnicos) e com a apresentação do comprovante da anotação de responsabilidade técnica.

Na prática notarial, para que o procedimento se torne mais eficiente, recomenda-se que a planta e o memorial descritivo estejam devidamente assinados pelos confrontantes e tenham sido aprovados previamente pelo Departamento de Obras do Município, haja vista que

²⁷ Artigo 216-A, II, da Lei 6.015/73 e artigo 4º, II, do Prov. 65/2017.

²⁸ Art. 4º, I, “a”, Prov. 65/2017

com a sua aprovação, não haverá necessidade de se notificar os confrontantes, uma vez que anuíram positivamente no mapa e memorial.

Em se tratando de imóvel rural, a descrição deve ser georreferenciada e certificada pelo INCRA, conforme Decreto nº 9.311/2018, que redefiniu os novos prazos, que passaram a ser obrigatórios a partir de: a) acima de 250ha – esgotado; b) 100ha a 250ha – 20/11/2018; c) 25ha a 100ha – 20/11/2023; d) abaixo de 25ha – 20/11/2025.

Importante esclarecer ainda que, independentemente da localização do imóvel (urbano ou rural), o profissional responsável precisa constar no mapa e memorial descritivo as coordenadas georreferenciadas tendo como Datum o SIRGAS 2000, fixando os limites e confrontações do imóvel, haja vista que essas coordenadas vão possibilitar que a União, Estado e o Município verifiquem se a área usucapienda se encontra em terras públicas, o que inviabilizaria o procedimento, pois, imóveis públicos não são passíveis de serem adquiridos por usucapião.

Nesse sentido, o Provimento 93/2020 – Código de Normas do Estado de Minas Gerais, determina que em caso de imóvel sem origem registraria, a planta deve conter, no mínimo, três pontos georreferenciados para possibilitar a fixação territorial e o controle seguro da especialidade objetiva (art. 1.157, § 3º).

As assinaturas lançadas na planta e no memorial descritivo deverão estar com as firmas reconhecidas, seja por semelhança ou por autenticidade.

4.1.3. Certidões dos Distribuidores Judiciais

As certidões negativas dos distribuidores judiciais da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente correspondem às certidões de processos junto ao Fórum da Comarca Estadual e da justiça Federal que envolvam o imóvel que se busca usucapir.

O que se busca com essas certidões é demonstrar que a posse foi mansa, pacífica e sem oposição, pois, caso existam ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, o procedimento da usucapião não poderá prosseguir e será negado o seu registro pelo oficial de registro de imóveis.

Essas certidões dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal terão validade por 30 (trinta) dias e devem ser emitidas em nome requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro e

de todos os demais possuidores em caso de sucessão de posse para completar o período aquisitivo²⁹.

Mas, e se os dados dos titulares forem insuficientes para acessar os sites oficiais dos distribuidores para emissão das respectivas certidões? No Estado de Minas Gerais, o Código de Normas, em seu artigo 1.157, § 2º, prevê que “será dispensada a apresentação das Certidões Negativas dos Distribuidores de ações em nome dos titulares do domínio quando sua obtenção for impossível, pelo desconhecimento dos dados de qualificação pessoal (RG, CPF e filiação), sendo suficiente a impressão do resultado da pesquisa online apenas com o nome”.

Essa solução mineira se justifica e se torna razoável pelo fato de existirem matrículas ou transcrições de longas datas, antes de existir o Cadastro de Pessoa Física (CPF) ou identidade. Assim, ao se deparar com uma matrícula antiga, na maioria das vezes não constam documentos, apenas o nome do proprietário.

Outrossim, os cartórios de registro civil das pessoas naturais estão integrados por meio da plataforma registrocivil.org.br, onde podem ter acesso a todas as certidões de nascimento, casamento e óbito das pessoas, inclusive fazer pesquisa pelo Cadastro de Pessoa Física (CPF). Desta forma, para que não haja questionamentos futuros, interessante a busca nesses cartórios para levantar informações sobre o estado civil e a capacidade dos interessados, caso tenham cadastro.

Existindo processos envolvendo o requerente ou os titulares dos direitos, deve ser exigida pelo oficial de registro de imóveis a certidão de objeto e pé, cuja emissão tem o objetivo de apresentar, de maneira resumida, o objeto de uma determinada ação judicial, seja ela cível ou criminal, e o momento processual (denominado de "pé") em que se encontra³⁰. Após a análise dos dados processuais é que o oficial registrador verificará se o objeto da demanda judicial se relaciona ao procedimento da usucapião extrajudicial, o que pode encerrar o procedimento caso se constate que houve oposição à posse.

4.1.4. Justo Título ou outro documento que comprove a posse

Caso a modalidade de usucapião a ser requerida pelo solicitante seja a *ordinária* (art. 1.242, do Código Civil), o pedido deverá estar acompanhado do justo título, com demonstração da boa-fé. Diz-se justo o título hábil em tese para a transferência do domínio, mas que não a tenha realizado na hipótese por padecer de algum defeito ou lhe faltar qualidade

²⁹ Art. 4º, IV, Prov. 65/2017

³⁰ <https://www.tjdft.jus.br/carta-de-servicos/servicos/certidoes/objeto-e-pe>

específica (PEREIRA, 2014). Assim, para ser justo, o título precisa estar revestido de praticamente todas as suas formalidades legais para transferir o domínio, entretanto, em razão de algum defeito ou vício, não se encontra perfeito.

O legislador, no artigo 13, § 1º, do Provimento 65/2017, de forma exemplificativa, apresentou o seguinte rol de justo título e outros instrumentos que demonstrem a relação jurídica com o titular registral: a) compromisso ou recibo de compra e venda; b) cessão de direitos e promessa de cessão; c) pré-contrato; d) proposta de compra; e) reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar; f) procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; g) escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; h) documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

De posse do documento comprobatório do justo título, o oficial de registro de imóveis deverá investigar e analisar qual o motivo da recusa de registro dos instrumentos de transmissão e verificar a possibilidade de adequação do título à realidade registral, de forma que não haja burla ao recolhimento dos impostos devidos sobre a transmissão do imóvel³¹. Em outras palavras, o legislador determinou que não se utilize a usucapião extrajudicial para burlar o sistema de arrecadação do imposto de transmissão, antes o interessado deve buscar todas as formas possíveis para que o título possa se adequar, cumprindo certas exigências, para ter ingresso no fôlio real e transmitir o imóvel ao interessado, com o pagamento de todos os impostos incidentes sobre o ato.

Não havendo justo título, a forma de se provar o tempo de posse se dará por outros meios, tais como comprovantes de recolhimento de impostos, correspondências, testemunhas, etc. O que o legislador prevê nesse caso é a necessidade de o requerente demonstrar seu *animus domini*.

4.1.5. Notificações

Na impossibilidade de se obter a assinatura de algum titular dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel ou dos confrontantes no mapa e memorial descritivo, estes serão notificados pelo Oficial de Registro de Imóveis da localização do imóvel usucapiendo, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento

³¹ Art. 13, § 2º, Prov. 65/2017

expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância³², devendo a notificação estar acompanhada de cópia da petição e de todos os documentos inerentes ao procedimento administrativo, em quantidade de cópias iguais ao número de notificandos³³.

Essa advertência sobre a inércia como forma de aceitação da usucapião foi reforçada pelo Conselho Nacional de Justiça ao determinar que na notificação deverá constar expressamente que “o transcurso do prazo previsto no caput sem a manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel”³⁴.

A notificação poderá ser realizada pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório, ou ainda pelo Oficial de Títulos e Documentos³⁵ caso a residência do notificando seja em outra comarca ou circunscrição. O Oficial Registrador poderá optar por fazer a notificação pelos correios, através de carta registrada com aviso de recebimento, acompanhada de cópia dos seguintes documentos: a) requerimento inicial; b) ata notarial; c) planta/mapa do imóvel; d) memorial descritivo; e) demais documentos que a instruíram³⁶.

Outrossim, caso o notificando seja casado ou viva em união estável, a notificação deverá atingir também o cônjuge ou companheiro, em ato separado, salvo se forem casados no regime da separação convencional de bens (pacto antenupcial). Existem posições no sentido de que a notificação do cônjuge ou companheiro somente seria obrigatória para os titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, não se estendendo aos confrontantes, pois, estes participam do ato para atestar que não houve sobreposição de área e testemunhar o tempo de posse do requerente e, nessa situação, não haveria necessidade de interveniência do cônjuge ou companheiro por falta de previsão legal³⁷. O Instituto de Registradores de Imóveis do Brasil - IRIB se posicionou da seguinte forma: “se a lei autoriza um condômino representar os demais proprietários na retificação de área, mesmo que eles nem se conheçam, por que a lei impediria que uma pessoa casada anuísse pelo casal? Argumentar

³² Artigo 216-A, § 2º: “se a planta não contiver a assinatura de qualquer de um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

³³ Art. 4º, § 1º, Prov. 65/2017

³⁴ Artigo 10º, § 5º, Provimento 65/2017.

³⁵ Artigo 10º, caput e § 2º, Provimento 65/2017.

³⁶ Artigo 10º, § 3º, Provimento 65/2017.

³⁷ Artigo 1.647, Código Civil: Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis; II - pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos; III - prestar fiança ou aval; IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.

que isso se justifica por trazer segurança ao cônjuge é uma grande incoerência, pois a lei dispensou a segurança dos demais condôminos, cuja afeição mal se presume”³⁸.

A pessoa jurídica deve ser notificada na pessoa do seu representante legal ou por quem tenha poderes de representação³⁹. Para identificar a pessoa com poderes de representação o interessado pode se valer de informações existentes nos contratos sociais registrados nas Juntas Comerciais dos Estados e nos Cartórios de Registros de Pessoas Jurídicas em caso de sociedades sem fins lucrativos para obter o estatuto social e as atas correspondentes.

Interessante esclarecer que o CNJ tornou dispensável ou facultativa a notificação do confrontante nas situações que o imóvel usucapiendo esteja devidamente registrado e a sua descrição for precisa em relação aos dados existentes na matrícula imobiliária⁴⁰. O entendimento foi acertado, pois, como o imóvel já está delimitado, com suas medidas exatas, sem sobreposição ou apropriação de área confrontante, não se justifica o comparecimento daquele cujo imóvel não vai ser atingido pela pretensão aquisitiva.

Assim, quando se constata que a aquisição de algum direito incidente sobre imóvel perfeitamente descrito e matriculado, não há necessidade de obtenção de anuência dos confrontantes, haja vista que o imóvel já se encontra inscrito no fôlio real, com a definição de seus limites e confrontações, o que permite a escrituração regular de todos os atos translativos sobre o bem, sem a necessidade de se realizar nova medição da área ou exigir a anuência dos confrontantes (COUTO, 2020).

O registro nos casos de imóveis com medidas exatas conforme descrição tabular deve ser realizado na matrícula existente. O comparecimento dos confrontantes na ata notarial seria válido e de extrema importância para se atestar, como testemunhas, o tempo de posse do requerente, haja vista a presunção de um convívio diário entre vizinhos.

O que gera dúvida em relação à situação acima é se a apresentação do mapa e memorial descritivo também é facultativo, pois, como já existe uma matrícula relacionada ao imóvel usucapiendo, cujos detalhes do imóvel usucapiendo são os mesmos descritos na ata notarial e/ou no requerimento administrativo, qual a razão de se exigir uma nova planta e memorial? Não seria o caso de se aplicar de forma análoga a disposição do § 5º, do artigo 4º, do Provimento 65/2017? Em todo caso, nos posicionamos no sentido de ser obrigatória a

³⁸ <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/retifica-ccedil-atilde-o-de-aacute-rea-im-oacute-vel-confrontante-propriet-aacute-rios-casados-c-ocirc-njuge-anu-ecirc-ncia>

³⁹ Art. 10º, § 9º, Provimento 65/2017.

⁴⁰ Art. 10º, § 10, Provimento 65/2017.

apresentação da planta e memorial descritivo ante a ausência de previsão legal para a sua dispensa.

Ao contrário da situação anterior, o CNJ dispensou a obrigatoriedade de apresentação da planta e do memorial descritivo quando o imóvel usucapiendo for uma unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, desde que conste a descrição exata da matrícula no requerimento da usucapião extrajudicial⁴¹. Nesses casos bastará apenas a anuência do síndico do condomínio⁴². Entretanto, se a usucapião versar sobre unidade em condomínio de fato, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação da construção, todos os titulares de direito constantes da matrícula devem anuir no procedimento⁴³.

Em caso de falecimento do titular do direito registrado ou averbado na matrícula, bem como dos titulares ou ocupantes dos imóveis confinantes, a planta e o memorial descritivo podem ser assinados pelos herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante⁴⁴. Quanto aos titulares dos direitos reais, por existir o risco de perda da propriedade, todos os herdeiros e o inventariante devem comparecer ao ato, mas e em relação aos confrontantes? Existe necessidade de anuência de todos os herdeiros do confrontante falecido? O espólio não poderia ser representado por apenas um herdeiro em razão do condomínio ou pelo inventariante que possui poderes de representação do espólio? Nesse ponto a diretriz não foi clara, devendo ser objeto de esclarecimentos junto ao Conselho Nacional de Justiça.

O oficial deve exigir e o requerente deve fornecer todas as informações possíveis para que seja possível a notificação dos titulares dos direitos existentes na matrícula do imóvel ou dos confinantes e ocupantes, entretanto, restando infrutíferas essas notificações e estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial notificará essas circunstâncias e realizará a notificação por edital, que será publicado por duas vezes em jornal de grande circulação ou pela internet, cujo prazo de publicação será de 15 (quinze) dias, sendo que não houver manifestação, o silêncio será interpretado como concordância ao pedido da usucapião extrajudicial⁴⁵.

⁴¹ Art. 4º, § 5º, Prov. 65/2017.

⁴² Art. 6º, Prov. 65/2017.

⁴³ Art. 7º, Prov. 65/2017.

⁴⁴ Art. 12, Prov. 65/2017.

⁴⁵ Art. 11 e Art. 11, § único, Prov. 65/2017

O edital deverá ser publicado nos jornais de todos os municípios de localização do imóvel usucapiendo, caso este abranja mais de uma unidade da federação⁴⁶.

A União, o Estado, o Distrito Federal e o Município somente serão notificados para se manifestar quanto ao pedido da usucapião extrajudicial após a análise minuciosa do requerimento e dos documentos exigidos, cuja notificação poderá ocorrer pessoalmente, por correio com aviso de recebimento ou pelo oficial de registro de títulos e documentos. O prazo para manifestação é de 15 (quinze) dias. Esse prazo não é preclusivo, sendo admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento⁴⁷.

Transcorrido o prazo de manifestação do Poder Público, o oficial de registro de imóveis expedirá edital para ciência de terceiros interessados, que poderão se manifestar no prazo de quinze dias após a publicação. Os requisitos do edital, que pode ser por meio eletrônico⁴⁸, conterà os seguintes requisitos: a) nome e a qualificação completa do requerente; b) identificação do imóvel usucapiendo, com o número de matrícula (se houver), área superficial e eventuais construções e benfeitorias; c) nomes dos titulares dos direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes (se houver); d) modalidade de usucapião e o tempo de posse; e) advertência das consequências da não impugnação do pedido como forma de concordância⁴⁹. Caso o imóvel usucapiendo se localize em mais de uma circunscrição, o edital deverá ser publicado em todas as localidades de abrangência do imóvel usucapiendo⁵⁰.

Quanto ao requerente da usucapião, todas as notificações serão efetivas, por e-mail, na pessoa do seu advogado ou do defensor público⁵¹.

4.1.6. Formas de anuência

Recebida a notificação pelo oficial de registro de imóveis ou pelo oficial de registro de títulos e documentos, pessoalmente ou pelos correios, o notificando poderá consentir expressamente a qualquer momento, por meio de documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público⁵².

⁴⁶ Art. 16, § 3º, Prov. 65/2017

⁴⁷ Art. 15, caput, §§ 2º, Prov. 65/2017

⁴⁸ Art. 16, § 4º e Art. 11, § único, Prov. 65/2017

⁴⁹ Art. 16, § 1º, I a V, Prov. 65/2017

⁵⁰ Art. 16, § 3º, Prov. 65/2017

⁵¹ Art. 9º, § 1º, Prov. 65/2017

⁵² Art. 10º, § 7º, Prov. 65/2017.

Outrossim, a manifestação poderá ser dada em certidão específica de concordância lavrada pelo oficial de registro de imóveis, cuja manifestação será realizada perante o oficial ou escrevente (preposto) encarregado da notificação⁵³.

Como a manifestação pode ocorrer a qualquer momento durante o procedimento, em caso de notificação pessoal pelo oficial de registro de imóveis ou seu preposto, o notificando pode se manifestar no ato da notificação ou no balcão do cartório.

Podemos considerar como uma forma de anuência a desídia do notificado, que pode não querer se manifestar, sendo interpretado o seu silêncio como concordância.

No caso de a usucapião extrajudicial se embasar em justo título, fica dispensada a notificação do titular registral, desde que acompanhado o pedido da prova de quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível que demonstre não existir de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários do imóvel usucapiendo⁵⁴.

4.1.7. Certidão dos órgãos municipais ou federais que demonstrem a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo – Instrução Normativa 85/2015 – INCRA

O Inciso VIII, do artigo 4º, do Provimento 65/2017, incluiu no rol dos documentos a serem apresentados a certidão de perímetro urbano ou de expansão urbana a ser expedida pela Prefeitura Municipal em caso de usucapião de imóvel urbano e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) para os imóveis localizados na zona rural.

Ocorre que para se ter cadastro no INCRA o proprietário ou possuidor precisam apresentar a matrícula ou o instrumento de transmissão e, geralmente, nos casos de usucapião esses documentos não existem.

Em outra situação, pode acontecer que o imóvel esteja encravado dentro de uma área maior. Nesse caso pode ser utilizado o CCIR da matrícula de origem, denominada “mãe” para instruir o procedimento da usucapião.

Diante desse impasse, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA editou a Nota Técnica nº 3448/2021/DFG-1/DF/SEDE/INCRA, datada de 25/10/2021, enviado via Malote Digital a todas as Serventias Extrajudiciais, determinando que a certificação de parcelas objeto de ações de usucapião devem ocorrer somente após finalização do processo

⁵³ Art. 10º, § 8º, Prov. 65/2017.

⁵⁴ Art. 13, Prov. 65/2017.

administrativo ou judicial reconhecendo o direito ao interessado através da emissão da Certidão de Qualificação Registral Positiva ou Mandado de Registro⁵⁵.

Assim, em relação a usucapião de imóveis rurais não há obrigatoriedade de apresentação do Certificado de Cadastro, pois este somente será criado após a finalização do procedimento administrativo.

4.1.8. Quantidade de cópias e declaração de autenticidade pelo advogado ou defensor público

A quantidade de cópias do procedimento a serem entregues ao registrador de imóveis está condicionado ao número de titulares de direitos reais ou outros direitos registrados e os proprietários confinantes ou ocupantes que não assinaram a planta e o memorial descritivo.

O Provimento determina que os documentos a serem apresentados ao oficial de registro de imóveis devem ser apresentados no original, entretanto, faculta-se a apresentação de cópias, desde que autenticadas ou declaradas autênticas pelo advogado ou defensor público⁵⁶.

Outrossim, as assinaturas que constarem na planta e memorial descritivo devem estar devidamente reconhecidas pelo notário, seja por semelhança ou por autenticidade⁵⁷.

4.1.9. Pedido de reconhecimento de usucapião por mais de um interessado ou que envolva mais de um imóvel – usucapião plúrima e composesse

Pode ocorrer que o pedido de usucapião possa ter mais de um interessado, nesse caso estaríamos diante da usucapião plúrima, que se caracteriza pela possibilidade de regularização conjunta de imóveis ocupados por famílias diversas, de forma que sejam aproveitados, de uma única vez, os atos e os documentos para as pessoas que estejam na mesma situação (COUTO, 2020).

A usucapião plúrima encontra amparo legal no parágrafo 11º, do artigo 5º, do Provimento 65/2017, que dispõe que “se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de um único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas”.

⁵⁵[https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/SEI_INCRA%20-%2010549950%20-%20Nota%20T%C3%A9cnica%20-%20Usucapi%C3%A3o\(1\).pdf](https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/SEI_INCRA%20-%2010549950%20-%20Nota%20T%C3%A9cnica%20-%20Usucapi%C3%A3o(1).pdf)

⁵⁶ Art. 4º, §§ 1º e 3º, Prov. 65/2017.

⁵⁷ Art. 4º, § 6º, Prov. 65/2017.

No Estado de Minas Gerais, a Corregedoria Geral de Justiça, por meio do Provimento Conjunto 93/2020, admitiu a possibilidade da usucapião plúrima urbana pelos legitimados a promover a REURB⁵⁸, conforme artigo 1.166: “Admite-se a usucapião plúrima urbana formulada por qualquer legitimado para requerer a REURB”. Os interessados em promover a regularização de forma coletiva (Minas Gerais), devem apresentar uma única ata notarial, independente do número de imóveis, de forma que o tabelião de notas ateste, de um modo geral, o tempo, a origem e a natureza da posse dos ocupantes, as benfeitorias e as construções existentes.

Quanto à planta e o memorial descritivo, o responsável técnico deve indicar cada unidade autônoma dentro da área devidamente georreferenciada, bem como as construções e benfeitorias de forma individualizada.

No caso de comosse, que se configura na posse exercida em conjunto por dois ou mais indivíduos sobre a mesma coisa, os ocupantes podem requerer o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial⁵⁹.

4.1.10. Existência de ônus sobre o imóvel usucapiendo. Possibilidade de usucapir.

Os imóveis cuja existência de ônus ou gravames podem ser usucapidos pela via extrajudicial, de acordo com o artigo 14, do Provimento 65/2017, que estabeleceu que “a existência de ônus real ou gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião”. Outrossim, o artigo 21 dispõe que “o reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos”. Esses artigos receberam diversas críticas da comunidade jurídica, pois, como entendem que a usucapião é uma aquisição originária, tais gravames não poderiam acompanhar o imóvel, pois, se com a usucapião há a extinção da propriedade anterior, dando lugar a uma nova, originada sem nenhum vínculo com o passado, essa nova propriedade não poderia carregar os vícios e limitações que gravavam a propriedade anterior.

⁵⁸ Lei 13.465/2017. Art. 14. Poderão requerer a Reurb: I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores; IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e V - o Ministério Público.

⁵⁹ Art. 8º, Prov. 65/2017

Essa assertiva não é absoluta, pois, em julgado da 4ª Turma do STJ, de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, firmou-se o entendimento de que, muito embora originária a natureza da posse na usucapião, os ônus e gravames constituídos pelo antigo proprietário, antes do início da posse pelo usucapiente, não seriam objeto de extinção, pois, não seria plausível a invalidação do ônus anterior à posse *ad usucapionem*, porque constituído pelo legítimo proprietário do bem, no pleno exercício dos direitos inerentes à tal condição (STJ - Recurso Especial nº 716.753/RS, 4ª Turma, 2010). Preservou-se aqui o direito de sequela.

Dentro do sistema registral brasileiro a regra é a de que os atos inscritos anteriormente têm validade sobre os posteriores (COUTO, 2020). Em outras palavras, os ônus e gravames permanecem na matrícula até o seu efetivo cancelamento, mesmo diante de uma nova situação jurídica, que é o caso do reconhecimento da usucapião.

Diferente do que acontece na esfera judicial, em que há uma determinação para a criação de uma nova matrícula em nome do usucapiente, na esfera extrajudicial o procedimento não é automático, devendo o cancelamento dos ônus e gravames se dar por meio de ação autônoma ou requerimento firmado pelo credor ou interessado. Ao registrador não é permitido agir de ofício, precisa ser provocado para que possa inserir ou cancelar as informações na matrícula imobiliária.

Esses ônus ou gravames podem ser cancelados durante o procedimento administrativo ou posteriormente, mediante ação própria, conforme previsão no artigo 21, §§ 1º e 2º, do Provimento 65/2017. Ao permitir a aquisição de imóvel gravado com ônus real ou gravame na matrícula, o legislador buscou privilegiar os meios alternativos de solução de conflitos, haja vista que todo o procedimento transcorre pela via extrajudicial, num ambiente sem lide, no qual as partes envolvidas são ouvidas e anuem expressa ou tacitamente (COUTO, 2020). Essa intenção pelos meios alternativos fica clara quando o legislador atribui ao registrador de imóveis a função de conciliador ou mediador, quando houver impugnação (art. 14, § único). Não sendo frutífera a conciliação, a impugnação impedirá o prosseguimento pela via extrajudicial, devendo o oficial de registro de imóveis remeter a documentação ao juízo competente, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum⁶⁰.

Uma forma alternativa seria o usucapiente reconhecer a prevalência do direito real previamente inscrito sobre a propriedade formal que pretende ser reconhecida, sendo que nessa hipótese o procedimento extrajudicial poderá prosseguir sem a necessidade de envolvimento do

⁶⁰ Art. 216-A, § 10º, LRP

titular desse direito, uma vez que ele não será afetado (COUTO, 2020). Nesses casos o cancelamento dos ônus ou gravames poderá ser feito posteriormente, com o pagamento da dívida ao credor ou mediante ato administrativo de baixa ou por ordem judicial. O problema é que inúmeras matrículas imobiliárias carregam em seus registros hipotecas já vencidas, há muitos anos, sem o documento de baixa emitida pelo credor, que em alguns casos não mais existe, o que dificulta a obtenção da carta de anuência no trâmite do procedimento extrajudicial, o que poderá ser resolvido posteriormente, mediante ordem judicial.

4.1.11. Vedação da utilização da usucapião extrajudicial como forma de burla ao sistema tributário

Quando a usucapião extrajudicial tiver como fundamento o justo título, o interessado deve buscar todas as formas de adequar o título para que possa ingressar no cartório de registro de imóveis e ser registrado. Essa adequação consiste na necessidade, de forma exemplificativa, na lavratura da escritura definitiva de transmissão, finalização de inventários, regularização do objeto do contrato, etc. Assim, somente na impossibilidade de se legalizar o título que deu origem à posse é que se deve utilizar a usucapião para a regularização do imóvel.

O CNJ inseriu no Provimento uma relação exemplificativa de justo título: a) compromisso ou recibo de compra e venda; b) cessão de direitos e promessa de cessão; c) pré-contrato; d) proposta de compra; e) reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação da vontade das partes, contendo indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar; f) procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel; g) escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; h) documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Nos instrumentos acima elencados, quando cabível, a quitação será feita pelo proprietário por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado por seu proprietário, com firma reconhecida⁶¹.

Nesse sentido, o oficial de registro de imóveis precisa analisar o motivo da impossibilidade de regularização dos contratos ou instrumentos de transmissão da posse que deram origem ao justo título e levantar eventual possibilidade de sua adequação, de maneira que não se vislumbre a utilização da usucapião extrajudicial como forma de burla aos sistemas

⁶¹ Art. 13, § 3º, Prov. 65/2017

notarial e tributário, consistente na obrigatoriedade de lavratura de atos notariais (artigo 108, CC) e recolhimento de impostos⁶².

Dentre algumas hipóteses de impossibilidade de adequação do título ao fôlio real, destacam-se: a) inexistência de negócio jurídico com o proprietário do imóvel (imóvel invadido); b) não localização do alienante; c) extinção da pessoa jurídica alienante; d) impossibilidade de obtenção de CND de pessoa jurídica⁶³; e) imóvel usucapiendo localizado em loteamento irregular ou clandestino; f) recusa a fazer o inventário por parte dos herdeiros do alienante; g) inventários sucessivos que levam à excessiva onerosidade; h) imóvel inferior ao módulo urbano ou rural (BOCZAR; LONDE; CHAGAS; ASSUMPÇÃO, 2021).

Antes de buscar a regularização pela usucapião, o interessado precisa tentar resolver a situação pelos meios legais e jurídicos possíveis para que obtenha o resultado pretendido de transferir o imóvel para a sua titularidade, utilizando-se da usucapião somente quando tais meios se mostrarem ineficazes.

O registrador de imóveis, por disposição legal, possui livre convencimento para analisar os documentos públicos ou particulares que caracterizam o justo título, sendo que poderá não concordar com a idoneidade ou veracidade do seu conteúdo, devendo, entretanto, fazê-lo de forma fundamentada⁶⁴.

Nesses casos, não se convencendo da existência do justo título, o registrador de imóveis deverá verificar se o pedido da usucapião extrajudicial se enquadra em alguma modalidade em que não se exige o justo título ou, pedirá mais provas ou documentos que possam corroborar com a alegação inicial, de forma que o mesmo possa reanalisar o pedido.

⁶² Art. 13, § 2º, Prov. 65/2017

⁶³ Em recente julgado na Apelação Cível nº 1.0000.21.225663-0/001, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais entendeu ser inconstitucional a exigência da CND de pessoa jurídica para o registro de escritura de transmissão. EMENTA: RECURSO DE APELAÇÃO – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – REGISTRO DE IMÓVEIS – CONDICIONAMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA À APRESENTAÇÃO DE CND PAULTADA NA LEI N. 8.212/1991 – COAÇÃO INDEVIDA – ADI N. 173 – INCONSTITUCIONALIDADE DE IDÊNTICA PREVISÃO CONTIDA NA LEI N. 7.711/1988, DE MAIOR ABRANGÊNCIA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO – REFORMA – RECURSO PROVIDO. Por ter o colendo Supremo Tribunal Federal, no bojo da Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 173, declarado a inconstitucionalidade do artigo 1º, inciso IV, da Lei nº 7.711/88, e, por conseguinte, extirpado do ordenamento jurídico o condicionamento da comprovação de pagamento de créditos tributários para fins de registro de transações imobiliárias perante o Cartório de Registro de Imóveis, também se apresenta indevida a exigência de CND, a ser fornecida por empresa, quando da alienação ou da oneração de bem imóvel prevista no art. 47, I, “b”, da lei nº 8.212/1991, eis que idêntica a “mens legis”. (Apelação Cível nº 1.0000.21.225663-0/001 – COMARCA DE GUAXUPÉ – APELANTE(S): MARIA INEZ RIBEIRO DO VALLE, SOCIEDADE AGRÍCOLA RIBEIRO DA SILVA LTDA – ME E OUTRO(A)(S) – APELADO(A)(S): GUAXUPÉ CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. 15/03/2022.

⁶⁴ Art. 13, § 4º, Prov. 65/2017

4.1.12. Encerramento do procedimento da usucapião extrajudicial (rejeição e acolhimento do pedido)

O Provimento 65/2017 estabeleceu as seguintes formas de encerramento do procedimento extrajudicial da usucapião:

- a) apresentação de ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos (art. 15, § 3º);
- b) dúvidas, imprecisões ou incertezas ou insuficiência de documentos (art. 17, § 2º);
- c) impugnação pelos titulares dos direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula (art. 18);
- d) desídia do interessado (art. 9, § 2º);
- e) acolhimento do pedido (art. 22).

Não se conformando com o encerramento ou com qualquer exigência do oficial registrador, pode o interessado suscitar dúvida, seguindo-se o rito do artigo 198 e seguintes da lei 6.015/73.

4.1.12.1. Apresentação de ressalva, óbice ou oposição pelos entes públicos

Na primeira hipótese, quando o pedido é questionado pela União, Estado, Distrito Federal ou Município, o procedimento deve ser encerrado pelo oficial de registro de imóveis e de forma automática (sem provocação) enviado ao juízo competente para que possa tramitar pela via judicial. Aqui não se vislumbra, conforme redação legal, que a remessa do procedimento ao Poder Judiciário seja uma faculdade do interessado, mas sim um dever do oficial registrador de imóveis. Desta forma, quando remetido ao Judiciário, a competência passa a ser do juízo competente, que poderá notificar o interessado para emendar a inicial e produzir novas provas.

4.1.12.2. Dúvidas, imprecisões ou incertezas ou insuficiência de documentos

Na segunda hipótese, conforme o princípio do livre convencimento do oficial registrador, caso o conjunto probatório apresentado pelo requerente seja insuficiente ou falho, de maneira a não demonstrar de forma cabal o preenchimento dos requisitos da usucapião, o oficial registrador poderá realizar diligências para elucidar eventuais dúvidas, bem como exigir a comprovação das informações por meio de procedimento de justificação administrativa, nos

termos do artigo 381, § 5º – Produção Antecipada de Provas, seguindo-se o rito previsto nos artigos 382 e 383, todos do Código de Processo Civil⁶⁵.

Após a realização das diligências e a justificação administrativa, caso ainda haja dúvidas pelo oficial registrador de imóveis, este rejeitará o pedido mediante nota devolutiva devidamente fundamentada⁶⁶. Não se conformando com os fundamentos inseridos na nota devolutiva, o interessado poderá impugnar a rejeição no prazo de quinze (15) dias perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição ou suscitará dúvida registral perante o Juiz Corregedor⁶⁷, nos termos do artigo 198 e seguintes da Lei 6.015/73. Enquanto tramitar a suscitação de dúvida, permanece os efeitos da prioridade, não podendo ingressar outro título naquele imóvel até o trânsito em julgado da sentença da dúvida.

Julgada procedente a dúvida, após o trânsito em julgado, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação. Em caso de improcedência, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo⁶⁸.

Conformando-se com os fundamentos da rejeição pela insuficiência das provas ou pela sentença de procedência da dúvida, cessam os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais⁶⁹. A rejeição do pedido pelo oficial registrador não impedirá que o interessado busque seus direitos pela via judicial⁷⁰, por meio de pedido autônomo, podendo se utilizar dos documentos e provas produzidos na via administrativa.

⁶⁵ Art. 381. A produção antecipada da prova será admitida nos casos em que: § 5º Aplica-se o disposto nesta Seção àquele que pretender justificar a existência de algum fato ou relação jurídica para simples documento e sem caráter contencioso, que exporá, em petição circunstanciada, a sua intenção.

Art. 382. Na petição, o requerente apresentará as razões que justificam a necessidade de antecipação da prova e mencionará com precisão os fatos sobre os quais a prova há de recair. § 1º O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a citação de interessados na produção da prova ou no fato a ser provado, salvo se inexistente caráter contencioso. § 2º O juiz não se pronunciará sobre a ocorrência ou a inoocorrência do fato, nem sobre as respectivas consequências jurídicas. § 3º Os interessados poderão requerer a produção de qualquer prova no mesmo procedimento, desde que relacionada ao mesmo fato, salvo se a sua produção conjunta acarretar excessiva demora. § 4º Neste procedimento, não se admitirá defesa ou recurso, salvo contra decisão que indeferir totalmente a produção da prova pleiteada pelo requerente originário.

Art. 383. Os autos permanecerão em cartório durante 1 (um) mês para extração de cópias e certidões pelos interessados. Parágrafo único. Findo o prazo, os autos serão entregues ao promovente da medida.

⁶⁶ Art. 17, § 2º, Prov. 65/2017.

⁶⁷ Art. 17, § 5º, Prov. 65/2017.

⁶⁸ Art. 203, I e II, da Lei 6.015/73.

⁶⁹ Art. 17, § 4º, Prov. 65/2017.

⁷⁰ Art. 17, § 3º, Prov. 65/2017.

4.1.12.3. Impugnação pelos titulares dos direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula

Ocorrendo a impugnação do pedido de usucapião extrajudicial pelos titulares dos direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, antes de encerrar o procedimento, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou mediação entre as partes interessadas para resolver a questão.

Caso não haja acordo, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o procedimento da usucapião, inclusive da audiência de conciliação infrutífera, e entregará os autos e o relatório ao requerente, que poderá adequar o procedimento para que transcorra pela via judicial⁷¹, podendo utilizar todos os documentos produzidos na esfera extrajudicial como meio de prova.

Importante esclarecer que não há presunção de aceitação caso o interessado não compareça à audiência de conciliação, pois esta somente é designada em razão da oposição já manifestada perante o oficial de registro de imóveis.

4.1.12.4. Desídia do interessado

O procedimento da usucapião extrajudicial também poderá ser encerrado em caso de desinteresse do interessado em cumprir as exigências determinadas pelo oficial de registro de imóveis no prazo de vinte (20) dias.

Por consequência da desídia do interessado, o arquivamento do procedimento culmina com o cancelamento da prenotação e de seus efeitos.

4.1.12.5. Acolhimento do pedido

O acolhimento do pedido também encerra o procedimento da usucapião extrajudicial, pois, com o cumprimento de todas as etapas do procedimento, sem impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

⁷¹ Art. 18, §§ 1 a 3, Prov. 65/2017.

Para o registro da usucapião extrajudicial, o oficial de registro de imóveis não exigirá o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis, pois, trata-se de aquisição originária⁷².

4.1.13. Abertura de nova matrícula para a área usucapida

Acolhido o pedido pelo oficial de registro de imóveis, o registro da usucapião extrajudicial implica na abertura de nova matrícula, que deverá conter, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”⁷³.

A exceção à abertura de nova matrícula para os casos de reconhecimento de usucapião extrajudicial ocorre quando o imóvel já se encontra matriculado, com sua descrição precisa, existindo perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do pedido da usucapião. Neste caso o registro deverá ser efetuado diretamente na matrícula já existente⁷⁴.

Outrossim, a aquisição de propriedade de imóvel já matriculado, denomina-se usucapião de matrícula, pois, o que se adquire é o direito incidente sobre o imóvel que já existe no fôlio real e no patrimônio do titular anterior, com as mesmas faculdades, restrições, ônus e gravames (COUTO, 2020).

Quando a usucapião extrajudicial tiver como objeto imóvel edificado, a abertura de nova matrícula independe da apresentação de habite-se⁷⁵.

No caso de a usucapião atingir mais de um imóvel, uma nova matrícula será aberta para o imóvel usucapido, sendo que as matrículas anteriores poderão ser encerradas ou receber averbações, conforme as seguintes situações:

- a) usucapião de fração ideal da matrícula: o oficial deve averbar na matrícula anterior que parte do imóvel foi objeto de usucapião, não encerrando a matrícula;
- b) usucapião da área total: o oficial deve encerrar a matrícula.

Em se tratando de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, não instituído ou sem a averbação da construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere dentro do condomínio⁷⁶.

⁷² Art. 24, Prov. 65/2017

⁷³ Art. 20, caput e § 5º, Prov. 65/2017

⁷⁴ Art. 10, § 10º, Prov. 65/2017

⁷⁵ Art. 20, § 3º, Prov. 65/2017

⁷⁶ Art. 20, § 4º, Prov. 65/2017

4.1.14. Valor dos emolumentos no procedimento da usucapião extrajudicial.

Conforme definido no Provimento 65/2017, a ata notarial e o registro da usucapião extrajudicial são considerados atos com conteúdo econômico ou financeiro, portanto, os emolumentos devem ser calculados com base no valor venal do imposto predial e territorial urbano (IPTU) quando se tratar de imóvel urbano ou no valor declarado no imposto territorial rural (ITR) quando rural. Caso o imóvel não tenha esses cadastros, o valor deve ser calculado pelo valor aproximado de mercado⁷⁷.

No Estado de Minas Gerais, para se estabelecer o valor dos emolumentos envolvendo imóveis, utiliza-se os mesmos parâmetros definidos no Provimento 65/2017 (IPTU e ITR), entretanto, se o preço ou valor econômico do bem inicialmente declarado pelas partes, bem como os demais parâmetros estiverem em flagrante dissonância com seu valor real ou de mercado, o tabelião ou oficial de registro esclarecerá o usuário sobre a necessidade de declarar o valor real ou de mercado do bem ou negócio.

Caso seja acolhida a recomendação pelo interessado, o ato será praticado com base no novo valor declarado, que constará do corpo do ato. Em caso de recusa da recomendação, poderá ser instaurado procedimento administrativo de arbitramento de valor perante o diretor do foro⁷⁸.

Outrossim, o Provimento Mineiro prevê na Tabela de Emolumentos do Registrador de Imóveis um custo fixo para o procedimento (R\$ 2.565,25) e um custo que varia de acordo com o valor declarado para o registro, que pode variar de R\$ 181,70 a R\$ 8.839,71⁷⁹.

Atos complementares, tais como diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, autenticações de documentos, certidões, buscas, notificações e editais são considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos.

4.1.15. Sobrestamento (paralisação) do pedido de usucapião extrajudicial em face de outro procedimento anterior

⁷⁷ Art. 4, § 8º c.c. art. 26, I, Prov. 65/2017

⁷⁸ Artigo 135, Provimento 93/2020

⁷⁹ Valores referentes ao exercício de 2022 – Tabela 4 – TJMG, disponível em: https://www.serjus.com.br/tabelas_emolumentos.php?cat=19

Na hipótese de já existir um procedimento de reconhecimento de usucapião sobre o mesmo objeto, o pedido permanecerá sobrestado até o acolhimento ou a rejeição do procedimento anterior. O sobrestamento atinge somente a parte controversa em caso de parcela ou fração do imóvel usucapiendo, devendo o procedimento prosseguir em relação à parte incontroversa do imóvel⁸⁰.

4.1.16. Áreas abaixo das frações mínimas de parcelamento (urbano e rural)

Embora não tenha sido objeto de análise dentro do Provimento nº 65/2017, existe no meio jurídico a dúvida se imóveis cujas metragens estejam abaixo dos módulos urbano ou rural podem ser adquiridos pela usucapião.

A legislação não impõe nenhuma restrição em relação às metragens do objeto da usucapião, apenas determina que o interessado deve preencher seus requisitos específicos, ou seja: posse exercida de forma mansa, pacífica, ininterrupta, pública, notória, por determinado tempo e com *animus domini*.

Nesse sentido, nossos Tribunais têm se manifestado:

STJ. RECURSO ESPECIAL Nº 1667843 - SC (2017/0099186-0). RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL USUCAPIENDO COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO DISPOSTO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 1.238 DO CC: POSSE, ANIMUS DOMINI, PRAZO DE 15 (QUINZE) ANOS. RECONHECIMENTO DO DIREITO À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NÃO SUJEITO A CONDIÇÕES POSTAS POR LEGISLAÇÃO DIFERENTE DAQUELA QUE DISCIPLINA ESPECIFICAMENTE A MATÉRIA. 1. Tese para efeito do art. 1.036 do CPC/2015: O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal. 2. No caso concreto, recurso especial não provido, a fim de afirmar a inexistência de impedimento para que o imóvel urbano, com área inferior ao módulo mínimo municipal, possa ser objeto da usucapião extraordinária.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS DO ART. 183 DA CF/88 REPRODUZIDOS NO ART. 1.240 DO CCB/2002. PREENCHIMENTO. PARCELAMENTO DO SOLO

⁸⁰ Art. 4º, §§ 9 e 10, Prov. 65/2017

URBANO. LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. ÁREA INFERIOR. IRRELEVÂNCIA. INDEFERIMENTO DO PEDIDO DECLARATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. JULGAMENTO PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REPERCUSSÃO GERAL. RE Nº 422.349/RS. MÁXIMA EFICÁCIA DA NORMA CONSTITUCIONAL. 1. Cuida-se de ação de usucapião especial urbana em que a autora pretende usucapir imóvel com área de 35,49 m². 2. Pedido declaratório indeferido pelas instâncias ordinárias sob o fundamento de que o imóvel usucapiendo apresenta metragem inferior à estabelecida na legislação infraconstitucional que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e nos planos diretores municipais. 3. O Supremo Tribunal Federal, nos autos do RE nº 422.349/RS, após reconhecer a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada, fixou a tese de que, preenchidos os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal, cuja norma está reproduzida no art. 1.240 do Código Civil, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso especial provido. (REsp 1360017/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/05/2016, DJe 27/05/2016)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - LOTEAMENTO IRREGULAR - INEXISTÊNCIA DE ÓBICE À EVENTUAL RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO - SENTENÇA ANULADA. O fato de a área objeto do pedido ser inferior ao módulo rural estabelecido pelo artigo 5º, inciso III, do Estatuto da Terra e não estar em loteamento regular não caracteriza impedimento à eventual procedência do pedido, vez que não se trata de aquisição da propriedade por ato voluntário, mas sim por usucapião, forma originária que se submete apenas aos requisitos que lhe são próprios. (TJ-MG - AC: 10142170023097001 MG, Relator: Mônica Libânio, Data de Julgamento: 01/05/0018, Data de Publicação: 09/05/2018)

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO RURAL CONSTITUCIONAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL. MÓDULO RURAL. ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA AO APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DA NORMA. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PREVISÃO DE ÁREA MÁXIMA A SER USUCAPIDA. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DE ÁREA MÍNIMA. IMPORTÂNCIA MAIOR AO CUMPRIMENTO DOS FINS A QUE SE DESTINA A NORMA. 1. A propriedade privada e a função social da propriedade estão previstas na Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art.

182, § 2.º) e rural (art. 186, I a IV). 2. No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da CF/1988, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas. 3. A usucapião prevista no art. 191 da Constituição (e art. 1.239 do Código Civil), regulamentada pela Lei n. 6.969/1981, é caracterizada pelo elemento posse-trabalho. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pela exploração econômica e racional da terra, que é pressuposto à aquisição do domínio do imóvel rural, tendo em vista a intenção clara do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural. 4. O módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre, e principalmente, que o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros. 5. Com efeito, a regulamentação da usucapião, por toda legislação que cuida da matéria, sempre delimitou apenas a área máxima passível de ser usucapida, não a área mínima, donde concluem os estudiosos do tema, que mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a ele, ou seja, o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a terra produtiva e lhe confere função social. 6. Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize. 7. A premissa aqui assentada vai ao encontro do que foi decidido pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, em conclusão de julgamento realizado em 29.4.2015, que proveu recurso extraordinário, em que se discutia a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo para parcelamento do solo, para reconhecer aos recorrentes o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião urbana prevista no art. 183 da CF. 8. Na oportunidade do Julgamento acima referido, a Suprema Corte fixou a seguinte tese: Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote) (RE 422.349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015). 9. Recurso especial provido. (REsp 1040296/ES,

Rel. Ministro MARCO BUZZI, Rel. p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2015, DJe 14/08/2015)

Outrossim, o Supremo Tribunal Federal, em sede de Recurso Extraordinário, com repercussão geral, também adotou o entendimento que preenchidos os requisitos da usucapião, o direito do seu reconhecimento não pode ser obstado por legislação infraconstitucional:

Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composesse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido. (RE 422349, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29/04/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-153 DIVULG 04-08-2015 PUBLIC 05-08-2015)

Portanto, o entendimento predominante é que uma vez atendidos os requisitos da usucapião, impõe-se a declaração de aquisição da propriedade, não podendo o reconhecimento do direito ser obstado por novas exigências e/ou condições que não se encontram elencadas na legislação pátria.

4.2. Entendendo o Provimento 65/2017 em 20 Questões

Para uma melhor compreensão do tema, analisamos o Provimento 65/2017 em 20 questões práticas.

4.2.1. Quais cartórios têm competência para processar a usucapião extrajudicial?

a) Para processar a usucapião extrajudicial: ofício de registro de imóveis da circunscrição de localização do imóvel a ser usucapido – fundamento legal: artigo 2º, caput.

b) Para lavrar a ata notarial: tabelião de notas do município que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele – fundamento legal: artigo 5º.

4.2.2. É obrigatória a presença do advogado?

Sim. O interessado deve estar assistido por advogado ou defensor público – fundamento legal: artigo 2º, caput.

4.2.3. Já existe um processo de usucapião na via judicial, posso desistir e optar pela via administrativa?

Sim. É facultado ao interessado a opção pela via judicial ou extrajudicial, podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial – fundamento legal: artigo 2º, § 2º.

4.2.4. Posso aproveitar as provas produzidas no processo judicial para instruir o procedimento na via extrajudicial?

Sim. Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial – fundamento legal: artigo 2º, § 3º.

4.2.5. Quais os bens e direitos que podem ser usucapidos pela usucapião extrajudicial?

São passíveis de serem usucapidos os bens imóveis particulares e demais direitos reais passíveis de usucapião – fundamento legal: artigo 2º, § 1º.

Exemplos de direitos reais: o usufruto, o direito real de uso, o direito real de habitação, a enfiteuse, a servidão, o direito real do credor de renda sobre imóvel pertencente ao devedor da renda, o penhor, a anticrese e a hipoteca

4.2.6. Ocupo uma área de propriedade pública, posso requerer usucapião extrajudicial?

Não. Bens públicos não podem ser objeto de usucapião – fundamento legal: artigo 2º, § 4º.

4.2.7. Imóveis não matriculados no registro de imóveis podem ser usucapidos?

Sim. Haja vista que o interessado deve informar na petição o número da matrícula ou transcrição ou a informação de que o imóvel usucapiendo não se encontra matriculado ou transcrito – fundamento legal: artigo 3º, IV.

4.2.8. Quais informações deve conter a ata notarial?

A ata notarial deverá conter a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e seu respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião – fundamento legal: artigo 4º, I.

Deve ainda atestar: **a)** a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda

contar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo; **b)** o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores; **c)** a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente; **d)** a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional; **e)** o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização, se estão situados em uma ou mais circunscrições; **f)** o valor do imóvel; **g)** outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes – fundamento legal: artigo 4º, I, “a” a “g”.

4.2.9. A ata notarial é um título de propriedade?

Não. A ata notarial não confere o título de propriedade e serve tão somente como um dos meios de prova para instrução do procedimento junto ao oficial de registro competente. Essa ressalva deve estar consignada na ata notarial para que o requerente tenha ciência da não confirmação ou estabelecimento de propriedade – fundamento legal: artigo 5º, § 3º.

4.2.10. A área que ocupo está abaixo do módulo mínimo de parcelamento imposto pela Prefeitura (urbano) ou pelo INCRA (rural). Isso é motivo de impedimento para se requerer a usucapião extrajudicial?

Não. O Supremo Tribunal Federal e os demais Tribunais de Justiça firmaram o entendimento que uma vez preenchidos os requisitos da usucapião, o direito do seu reconhecimento não pode ser obstado por legislação infraconstitucional.

4.2.11. Quais documentos posso utilizar para comprovar o justo título?

O Conselho Nacional de Justiça disponibilizou dentro do Provimento nº 65/2017 uma relação de documentos que podem ser utilizados para comprovação do justo título ou que demonstrem a relação jurídica com o titular registral:

- a) compromisso ou recibo de compra e venda;
- b) cessão de direitos e promessa de cessão;
- c) pré-contrato;
- d) proposta de compra;

- e) reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- f) procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- g) escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- h) documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Fundamento legal: artigo 13, § 1º.

4.2.12. Não tenho justo título, como posso provar a minha posse?

Não havendo justo título, o interessado poderá provar a sua posse *ad usucapionem* por meio de testemunhas, fotografias, apresentação de contas de água e energia, correspondências, recibos de materiais de construção, etc.

4.2.13. Como saber qual a modalidade de usucapião a ser requerida?

A modalidade da usucapião a ser requerida depende do tempo de posse e da existência ou não justo título, devendo constar a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional – fundamento: artigo 3º, I.

MODALIDADES	PRAZO	FUNDAMENTO LEGAL
Usucapião Ordinária	10 anos	Art. 1.242, CC
Usucapião Ordinária Pró-labore	05 anos	Art. 1.242, § único, CC
Usucapião Extraordinária	15 anos	Art. 1.238, CC
Usucapião Extraordinária Habitacional	10 anos	Art. 1.238, § único, CC
Usucapião Especial Rural	05 anos	Art. 191, CF e Art. 1.239, CC
Usucapião Especial Urbana	05 anos	Art. 183, CF; Art. 1.240, CC e Art. 9º, Lei 10.257
Usucapião Especial Urbana Coletiva	05 anos	Art. 10, Lei 10.257
Usucapião por abandono de lar	02 anos	Art. 1.240-A, CC
Usucapião Rural Indígena	10 anos	Art. 33, Lei 6.001
Usucapião de Servidões	10 anos	Art. 1.379, CC

4.2.14. Meu confrontante não quer assinar o mapa e memorial, qual a solução?

Na impossibilidade de se obter a assinatura dos interessados e de algum dos confrontantes na planta e no memorial descritivo, estes serão notificados pelo Oficial de Registro de Imóveis da localização do imóvel usucapiendo, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância - fundamento legal: artigo 10º.

4.2.15. Preciso reconhecer firma das assinaturas dos confrontantes no mapa e no memorial descritivo?

Sim. Será exigido o reconhecimento de firma das assinaturas lançadas na planta e no memorial descritivo, podendo ser realizado por semelhança ou por autenticidade – fundamento legal: art. 5º, § 6º.

4.2.16. O imóvel possui ônus ou gravames averbados ou registrados na matrícula, posso usucapir?

Sim. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapição – fundamento legal: art. 14.

4.2.17. Meu pedido na via administrativa foi rejeitado, isso me impede de ajuizar ação de usucapição na via judicial?

Não. A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapição no foro competente – fundamento legal: art. 17, § 3º.

4.2.18. Posso recorrer da decisão do registrador de imóveis em caso de rejeição do meu pedido de usucapição extrajudicial?

Sim. Em qualquer fase do processo pode o interessado suscitar dúvida ao Juiz Corregedor responsável pela fiscalização do Oficial de Registro de Imóveis – fundamento legal: art. 17, § 5º e art. 23.

4.2.19. Existe a possibilidade de isenção de emolumentos em caso de assistência por defensor público?

Não. Por enquanto não há previsão legal de isenção dos emolumentos por ocasião do procedimento da usucapião extrajudicial, devendo ser consultada a tabela de emolumentos do Estado da Federação.

4.2.20. O imóvel tem construção, mas não está averbado na matrícula. Vou precisar regularizar a edificação?

Não. Quando a usucapião extrajudicial tiver como objeto imóvel edificado, a abertura de nova matrícula independe da apresentação de habite-se – fundamento legal: art. 20, § 3º.

4.3. Roteiro para estruturação do Guia Prático

Para completar todo o processo administrativo que subsidia a obtenção da usucapião extrajudicial de um imóvel, é preciso obedecer a determinados procedimentos que levam à conclusão do pleito. Tais procedimentos envolvem, no geral, dois aspectos. Um refere-se à avaliação prévia das condições do possuidor em relação ao imóvel, relativamente à possibilidade de solicitação da usucapião. O outro refere-se à juntada de documentos e provas de uso pacífico e ininterrupto do imóvel, pelo prazo determinado em lei.

Desta forma, o possuidor do imóvel a ser regularizado precisa cumprir ações em duas etapas, a seguir discriminadas:

4.3.1. Fase 1. Buscar orientação jurídica e apresentar documentos e provas para a lavratura da ata notarial que corroborem a posse *ad usucapionem*

a) buscar orientação jurídica (advogado ou defensor público) para saber se a posse é *ad usucapionem* ou *ad interdicta*, se foi exercida de forma mansa e pacífica e verificar o prazo de ocupação;

b) verificado que o ocupante atende aos requisitos da usucapião, o advogado deve reunir documentos comprobatórios da posse, colher os documentos pessoais dos ocupantes, confrontantes e testemunhas, providenciar a planta e memorial descritivo (se for o caso) e

apresentá-los ao tabelião de notas do município de localização do imóvel usucapiendo para elaboração da ata notarial;

c) após a lavratura da ata notarial, o advogado constituído ou defensor público apresenta requerimento ao oficial de registro de imóveis requerendo o processamento da usucapião, cujo pedido deverá estar acompanhado da ata notarial e dos documentos utilizados na sua lavratura, além de juntar as certidões dos distribuidores das Justiças Estadual e Federal.

4.3.2 Fase 2. Apresentação das provas e dos documentos ao Oficial Registrador de Imóveis para cumprimento do procedimento administrativo⁸¹

Após a lavratura da ata notarial, os documentos devem ser direcionados ao Oficial de Registro de Imóveis para a realização do procedimento administrativo. Para que sejam cumpridos os requisitos legais previstos no art. 216-A da Lei 6.015/73 e no Provimento 65/2017/CNJ, o solicitante deve apresentar os seguintes documentos e provas:

1. Requerimento assinado por advogado;
2. Ata notarial;
3. Planta e Memorial descritivo, acompanhados do ART ou RRT;
4. Certidões Negativas Cíveis dos Distribuidores das Justiças Estadual e Federal da Comarca da situação do imóvel e da Seção Judiciária do domicílio do Requerente, inclusive de distribuição de PJe, expedidas em nome: a) do Requerente e respectivo cônjuge ou companheiro; b) do requerido e respectivo cônjuge ou companheiro; c) de eventuais possuidores anteriores e respectivos cônjuges / companheiros.

Obs: No Estado de Minas Gerais admite-se a impressão do resultado da pesquisa *online* apenas com o nome quando não for possível sua emissão em face da inexistência de documentos de identificação (CPF)

5. Procuração outorgada ao advogado;
6. Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse.
7. Cópia da planta no formato A4, ou enviada por *e-mail* em pdf (*exigida pela SPU e pela AGE*)

⁸¹ Roteiro obtido perante a Oficiala de Registro de Imóveis da cidade e Comarca de Guaxupé-MG

O requerimento ou petição da usucapião administrativa direcionado(a) ao Oficial de Registro de Imóveis deve conter:

1. Endereçamento ao registrador de imóveis competente;
2. Os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no CPF ou CNPJ, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do Requerente e do Requerido;
3. Indicação da espécie de usucapião pretendida (ordinária, extraordinária, constitucional, etc.);
4. O fato e os fundamentos jurídicos do pedido (a origem e as características da posse);
5. Nome e qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do Requerente para completar o período aquisitivo;
6. Número da matrícula/transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra registrado;
7. Esclarecimento se há ou não edificação e/ou benfeitoria na área usucapienda;
8. Valor atribuído ao imóvel;
9. Os pedidos, com as suas especificações, sendo necessário requerer, ao menos: a) O processamento do pedido; b) A notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver); c) A notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido; d) A publicação de edital para a ciência de terceiros eventualmente interessados; e) O deferimento do pedido, com o conseqüente reconhecimento da usucapião; f) O registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ainda não existir.
10. Instrução com os documentos necessários à comprovação do preenchimento dos requisitos da usucapião (ata notarial e demais documentos comprobatórios da origem, continuidade, natureza e tempo da posse);
11. Nome, número de inscrição na OAB, endereço completo, número do telefone e endereço de e-mail do advogado que representar o Requerente.

Obs.: **a)** É obrigatório o reconhecimento de firma das assinaturas lançadas na planta e no memorial; **b)** Todas as notificações do Registro de Imóveis destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado, por *e-mail*; **c)** São exemplos de justo título: compromisso ou recibo de compra e venda, cessão de direitos e promessa de cessão, pré-contrato, proposta de compra, reserva de lote, procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel, escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel, documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

4.3.3. Fase 3. Operacionalização pelo Oficial de Registro de Imóveis e encerramento do procedimento

1. O reconhecimento da propriedade por usucapião decorre de um procedimento, e a procedência do pedido só será feita ao final, pelo Oficial do Registro de Imóveis, após transcurso de todas as fases previstas em lei.
2. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, as expensas do requerente, o oficial dará ciência à União, ao estado e ao Município, para que se manifestem sobre o pedido no prazo de 15 dias. Em caso de não manifestação, o silêncio é interpretado como concordância.
3. Será expedido edital, que será publicado no site da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Estado de Minas Gerais – CRI-MG (www.crimg.com.br), para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar nos 15 dias subsequentes à publicação.
4. Havendo impugnação, o oficial promoverá a conciliação ou mediação das partes. Sendo infrutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial, sendo remetidos os autos ao juízo competente.
5. É lícito suscitar o procedimento de dúvida.
6. Cumprida as etapas e acolhido o pedido da usucapião extrajudicial, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião, encerrando o procedimento.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÕES

A usucapião extrajudicial é um instituto eficaz para os fins e célere de solução de lide, que pode ajudar a desafogar o judiciário, como alternativa à propositura da ação na justiça comum. A lei não retirou do judiciário a competência para o reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião, mas introduziu no sistema jurídico uma alternativa extrajudicial de adoção de procedimentos mais simples e desburocratizado de atingir o mesmo objetivo, com a mesma legalidade e segurança jurídica inerentes às decisões judiciais.

A opção pela via extrajudicial é facultativa, podendo o interessado optar pela resolução do conflito pela via judicial. A usucapião extrajudicial integra o fenômeno da desjudicialização do direito, como forma alternativa de solução de conflitos, dos quais se inserem o divórcio e o inventário extrajudiciais.

Desde a sua emissão, o procedimento administrativo da usucapião vem recebendo várias críticas pelos estudiosos do direito, em especial os processualistas, quanto à sua efetividade prática.

A primeira e mais severa crítica que o instituto recebeu foi em relação à redação do § 2º, do Artigo 216-A, da Lei 6.015/73. Há aí duas razões óbvias: a primeira porque a usucapião é uma forma de aquisição originária e não derivada, portanto, não há que se falar em transmissão de um proprietário para outro, não havendo necessidade de se colher assinatura do titular do direito na planta. A segunda porque o texto desse parágrafo interpretava o silêncio do titular do direito real como discordância, ou seja, o próprio sistema criou uma forma de defesa ou “contestação” à pretensão do requerente, alterando-se com isso a máxima centenária do Direito: *Dormientibus non succurrit jus!* (O direito não socorre aos que dormem).

O impasse do silêncio foi devidamente corrigido pela Lei 13.465/2017, que alterou a redação do aludido parágrafo, constando expressamente que se o titular dos direitos registrados ou averbados na matrícula não se manifestar de forma expressa, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da notificação, o seu silêncio passa a ser interpretado como concordância.

Quanto à forma de aquisição, a doutrina e a jurisprudência já se firmaram no sentido de a usucapião ser uma forma de aquisição originária, pois, “o usucapiente não adquire de alguém; ele apenas adquire. Se sobre o bem, objeto da ação, existiu um proprietário, é direito que já não existe mais. Esse antigo direito será substituído pelo do usucapiente, sem transferir, contudo, qualquer característica, vícios ou limitação anterior” (BASSO, 2019, p. 93).

Aliás, o próprio Conselho Nacional de Justiça firmou o entendimento de que a usucapião é uma aquisição originária de domínio, conforme artigo 24 do Provimento 65/2017 - CNJ.

A questão parece tormentosa, porém, razoável e justificável pelos motivos implícitos no próprio artigo 1.228, do Código Civil, que dispõe que o proprietário tem o direito de reaver a coisa do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

O legislador, ao determinar que na planta deveria constar a assinatura dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, buscou estimular a resolução do conflito de forma amigável e pacífica, haja vista que podem ocorrer situações em que haverá consenso entre aquele que adquire e aquele que perde o direito à propriedade.

Em caso de não haver consenso entre o antigo proprietário e o usucapiente, o primeiro será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis para manifestar consentimento expresso no prazo de 15 (quinze) dias e, caso não o faça, o seu silêncio será interpretado como concordância. A notificação aqui equivale à citação realizada por via judicial, pois, com o recebimento da notificação, o antigo proprietário tem ciência que o seu imóvel está envolvido em um procedimento de usucapião extrajudicial e começa o prazo para impugnação.

A supressão dessa exigência na esfera extrajudicial traria insegurança jurídica, pois, ao titular do direito que está registrado na matrícula deve-se dar o direito de questionar o preenchimento de todos os requisitos legais pelo usucapiente, em especial, a natureza da posse e o *animus*.

Deve-se notar alguns problemas de ordem burocrática e legal, anexos à adoção do procedimento extrajudicial de usucapião. Um deles é o alto custo das taxas e emolumentos das serventias notariais e registrais. Ao contrário do procedimento judicial, em que a parte pode pedir a isenção dos pagamentos de custas processuais e honorários advocatícios, por enquanto, no âmbito extrajudicial não se editou lei isentando essas despesas aos hipossuficientes, cabendo ao Estado estabelecer as diretrizes para a cobrança das despesas cartorárias.

Outro entrave, de ordem legal, relaciona-se aos meios de prova. Nossa legislação determina que o interessado deve instruir o pedido e apresentar como prova de seu direito, o justo título, ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel. Sem propriedade ou posse formal, não há como gerar impostos e taxas e a geração do respectivo documento fica prejudicada. Nesse sentido, o legislador fez por bem ao exigir a ata notarial como meio de prova, emitida pelo tabelião de notas da circunscrição onde se localiza o imóvel a ser usucapido. Para tanto, o tabelião é instruído a investigar para poder atestar o

tempo de posse do requerente e dos seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias (CPC, art. 384).

A escolha da via para a solução do conflito depende da complexibilidade do caso concreto. Entretanto, uma das vantagens da solução pela via extrajudicial, está na possibilidade de aproveitamento das provas produzidas no trâmite do procedimento extrajudicial. Os documentos e as informações produzidos para a regularização por via extrajudicial podem ser aproveitados pelo juiz de Direito competente em caso de ajuizamento de ação. A vantagem adicional é de que o Juiz pode concentrar-se diretamente apenas na parte controversa da questão, tornando o procedimento judicial mais célere.

Assim, o procedimento da usucapião extrajudicial para regularização fundiária tem se mostrado um instrumento mais célere em relação à via judicial, passível de ser executado no âmbito dos serviços notariais e registrais, entretanto, nota-se ainda que predomina o desconhecimento das normas procedimentais por parte dos advogados e até dos notários e registradores.

A criação pelo Conselho Nacional de Justiça ou pelas Corregedorias Estaduais de um curso prático e obrigatório aos tabeliães e oficiais de registro de imóveis, extensivo aos advogados, permitiria um melhor entendimento do procedimento, de forma que a população seria mais bem assessorada pela classe notarial e registral, haja vista que os tabeliães e registradores são capacitados para instruir os cidadãos na solução desses conflitos.

Outrossim, a criação de um roteiro prático para a usucapião extrajudicial permitiria reunir os dados necessários para substanciar o procedimento, os quais se encontram esparsos em nossa legislação. Esse roteiro prático permitiria também aos operadores do direito aprofundar o conhecimento sobre o procedimento dentro dos serviços notariais e registrais, de forma a privilegiar a eficácia cartorial na solução de litígios, de forma mais célere e efetiva.

Como sugestão, entendemos que as faculdades e universidades de direito deveriam incluir em suas grades curriculares matérias destinadas à solução de conflitos por meio de vias alternativas, destinadas à compreensão e operacionalização da usucapião administrativa, divórcio, inventário, etc., de maneira a desafogar o Judiciário e, principalmente, modificar a nossa cultura de judicialização para resolução dos problemas.

REFERÊNCIAS

ÁVILA, Paulo Coelho; FERREIRA, Frederico Poley Martins. A insegurança da posse do solo urbano em Minas Gerais. **Urbe - Revista Brasileira de Gestão Urbana. Curitiba**, v. 8, n. 2, p. 197-210, 2016. ISSN 2175-3369

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 16ª ed. rev. e atual – São Paulo: Saraiva, 2012.

BARDIN, L.(2011). **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70.

BARROSO, Lucas de Abreu; PASSAMANI, Brígida Roldi. Usucapião extrajudicial: o procedimento para além da desjudicialização. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 21, n. 1, p. 189-211, mar. 2017. DOI: 10.5433/2178-8189.2017V21N1P199. ISSN: 2178-8189.

BASSO, Rochana. Usucapião Extrajudicial e seus reflexos atuais. **Revista Perspectiva**. Erechin, v. 43, nº 162, p. 83-97, Junho 2019.

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; LONDE, Carlos Rogério de Oliveira; CHAGAS, Daniela Bolivar Moreira; ASSUMPCÃO, Letícia Franco Maculan. Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias. 3ª Ed. – Leme, SP: Mizuno, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. Usucapião Administrativa: De acordo com o novo Código de Processo Civil/Leonardo Brandelli. – São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL (a). **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 09/02/2022.

BRASIL (b). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 09/02/2022.

BRASIL (c). **Lei n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Código Civil Brasileiro**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em 09/02/2022.

BRASIL (d). **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei de Registros Públicos**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm>. Acesso em: 09/02/2022.

BRASILEIRO, Ana Maria. A Cidade: Aspectos Políticos in: Mateus Kacowicz (Ed.) **Desenvolvimento e Política Urbana**. Rio de Janeiro: IBAM, 1976, p. 19-40.

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL. Artigo: Inovações em Minas Gerais na Usucapião Extrajudicial, 23/07/2020. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/notarial/artigo-inovacoes-em-minas-gerais-na-usucapiao-extrajudicial>. Acesso em 27/06/2022]

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento 65/2017. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em: 09/02/2022.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Justiça em números 2021. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2021/11/relatorio-justica-em-numeros2021-221121.pdf>. Consulta realizada em 18/04/2022, p. 126.

CORRÊA, Cláudia Franco; BAPTISTA, Bárbara Gomes Lupetti. A Usucapião Extrajudicial: entre Expectativas Teóricas e Possibilidades Empíricas. **Revista Interdisciplinar de Direito**, [S.l.], v. 13, n. 1, ago. 2017. ISSN 2447-4290. Disponível em: <<https://revistas.faa.edu.br/index.php/FDV/article/view/59>>. Acesso em: 22 fev. 2021.

CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. "A Usucapião Extrajudicial e a Atuação do Cartório de Registro de Imóveis: Uma Opção pela Celeridade ou Manutenção das Práticas Burocráticas?" **Index Law Journals** - Revista de Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça. v.2, n.2, 2016. 19 p. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaprocessojurisdiacao/article/view/1599>. Acesso em: 09/02/2022.

COSTA, Dilvanir José da. **O sistema da posse no direito civil**. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/391/r139-08.pdf?sequence=4&isAllowed=y>. Acesso em 20/05/2022.

COSTA, Fabricio; BORGES, Denise Maria. A natureza jurídica da usucapião administrativa: meio de aquisição originário ou derivado da propriedade? **Argumenta Journal Law**. n. 30, p. 15-50, 2019.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. 3. ed., rev. e atual. – Salvador: Editora JusPodivum, 2020.

CUNHA, Fernando Antonio Maia da; GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello. Usucapião de coisa própria. Pode o proprietário usucapir bem que lhe pertence? **Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil** – Volume 2, 2018, fls. 676 a 710. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc35.pdf?d=636808166395003082>. Acesso em: 27/06/2022.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. v.4.

FERREIRA, Ruy Barbosa Marinho: **Usucapião na prática forense**. 1ª ed., Leme-SP: CL EDIJUR, 2020.

FIUZA, Cesar. **Direito civil**: curso completo. São Paulo: RT, 2014.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da pesquisa científica**. Fortaleza: UEC, 2002.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Reconhecimento extrajudicial da usucapião e o novo código de processo civil. *Revista de Processo*, ano 41, v. 259, p. 371-401, set. 2016.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

MAIA, Taciana Mara Corrêa; GONÇALVES, Vinicius de Almeida. A usucapião administrativa como instrumento de efetivação da regularização fundiária. **Revista Jurídica Unigran**. v.15, n.29, fls. 35 a 54, jan.-jun., 2013. Disponível em: https://www.unigran.br/dourados/revista_juridica/ed_anteriores/29/artigos/artigo03.php. Acesso em 09/02/2022.

MARCHETTI FILHO, Gilberto Ferreira. LEMES, Ana Julia Muniz. Desjudicialização: aquisição da propriedade imóvel pelo procedimento de usucapião extrajudicial. **Revista Meritum**, vol. 15, n. 1, p. 30-50, jan./abr. 2020. DOI: <https://doi.org/10.46560/meritum.v15i1.7172>.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e Cidade**. 6 ed. São Paulo: Atual, 1997

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Provimento 260/CGJ/2013**. Disponível em: <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>. Acesso em: 22 out. 2017.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Provimento 93/2020**. Disponível em: <http://www.serjus.com.br/arqdoc/codigodenormas.pdf>. Acesso em 09/02/2022.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1.0194.10.011238-3/001**. Apelante: DER MG Departamento de Estradas e Rodagem Estado de Minas Gerais. Apelado (a)(s): Claudio Aparecido Gonçalves Tito, Doraci Santos Melo Tito e outros. 5ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça de MG. Relator: Des. Barros Levenhagen. Julgado em: 08/05/2014: <http://www8.tjmg.jus.br/themis/verificaAssinatura.do?tipo=1&numVerificador=101941001123830012014489367>

MINISTÉRIO DA ECONOMIA. **A regularização fundiária como instrumento para mitigar a tensão social no campo e incentivar a produção em bases sustentáveis**. Disponível em: <http://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento/download/a3dca2a2-eb2b-4947-8f55-c7371bc6ee9b>

MORAES, Roque. Análise de conteúdo. **Revista Educação**, v. 22, n. 37, p. 7-32, 1999. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4125089/mod_resource/content/1/Roque-Moraes_Analise%20de%20conteudo-1999.pdf. Acesso em: 27/06/2022.

MOTA, Mauricio Jorge Pereira, TORRES, Marcos Alcino de Azevedo, MOURA, Emerson Affonso da Costa. **Direto à Moradia e Regularização Fundiária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

PAGNONCELLI, Andrei. **Usucapião extrajudicial como forma de regularização fundiária**. 2017. 125 f. Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Gestão e Desenvolvimento Regional) - Universidade Estadual do Oeste do Paraná, Francisco Beltrão, 2017. Disponível em: <http://tede.unioeste.br/handle/tede/3508>. Acesso em: 22 de fevereiro de 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 22 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SALLES, J. C. de M. **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis**. 6ª ed. rev. ampl. e atual. de acordo com o Código Civil de 2002. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

SCHAPPO, Alexandre; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Usucapião Extrajudicial: Uma Análise Crítica Da Redação Do Art. 1.071 Do Novo Código De Processo Civil. **Revista Justiça Do Direito** v.30, n.1, 2016.

SILVEIRA, D. T., & CÓRDOVA, F. P. **A pesquisa científica**. Métodos de pesquisa. Porto Alegre: Editora: UFRGS 2009

TATURCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 4ª ed. São Paulo: Método, 2014.

VASCONCELOS. Julenildo Nunes, CRUZ, Antonio Augusto Rodrigues. **Direito Notarial: Teoria e Prática**. Atualizado por Desembargador Walter Cruz Swensson. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2000.

VIEIRA, Eduardo, e KEMPFER, Marlene. A Regularização Fundiária Urbana enquanto Instrumento de Formalização da Propriedade: Possibilidades para o desenvolvimento sustentável. **Direito e Desenvolvimento**, v. 12, n.1, 2021.