



**PUC GOIÁS**  
PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
ESCOLA DE DIREITO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUAS CONTROVÉRSIAS  
QUANTO AOS SEUS ASPECTOS PRÁTICOS.**

ORIENTANDA: TACIELY FERREIRA VIDAL  
ORIENTADORA: PROF<sup>a</sup> MS. ELIANE RODRIGUES NUNES

GOIÂNIA  
2021

TACIELY FERREIRA VIDAL

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUAS CONTROVÉRSIAS**  
QUANTO AOS SEUS ASPECTOS PRÁTICOS.

Monografia Jurídica apresentada à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito e Relações Internacionais, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).

Prof.<sup>a</sup> Orientadora : Ms. Eliane Rodrigues Nunes

GOIÂNIA  
2021



Dedico esse exímio trabalho primeiramente a minha amada família e em especial, a meus pais, João Aparecido e Aidê Ferreira, pois eles sempre me incentivaram a permanecer no caminho do estudo, e também, aos meus amigos que sempre me apoiaram nessa longa trajetória.

Agradeço primeiramente a Deus, pois embora não o vendo, sei que foi ele que trouxe luz a minha mente e me deu o direcionamento do que escrever, e, com toda certeza, se não fosse por ele, não teria chegado onde estou, não teria me tornado o que me tornei. Agradeço também a minha professora orientadora, Eliane Rodrigues, por ter me ajudado na construção deste trabalho, que, com toda certeza, não teria ganhado forma sem a ajuda dela. Por fim, agradeço a Universidade Católica de Goiás, pelo ensino tão primoroso que me possibilitou ter a base para estudar e entender um pouco mais do tema discutido neste trabalho.

Que a felicidade não dependa do tempo,  
nem da paisagem, nem da sorte, nem do  
dinheiro. Que ela possa vir com toda  
simplicidade, de dentro para fora, de  
cada um para todos!

Carlos Drummond de Andrade

## RESUMO

O trabalho apresenta o surgimento do instituto da posse, bem como também, da propriedade, fazendo uma abordagem crítica a despeito dos principais aspectos controvertidos que surgiram com a criação da nova modalidade de usucapião feita na esfera administrativa. O objetivo principal foi discutir a respeito das questões que versam sobre a aplicabilidade prática desse novo instituto. Dois são os métodos utilizados no trabalho, o primeiro é o método dedutivo, uma vez que, necessário se faz a análise de doutrinas, legislações e artigos para a melhor compreensão do tema, o segundo faz referência a pesquisa bibliográfica, em virtude da imprescindibilidade do assunto. Logo, pretende-se se fazer apontamentos sobre as questões atinentes as possíveis brechas que a lei deixou quando trouxe a nova modalidade de usucapião e, conseqüentemente, elencar os principais efeitos dessa enovação dentro da esfera administrativa.

**Palavras-chave:** Usucapião extrajudicial. Posse. Propriedade. Desjudicialização.

## ABSTRACT

The work presents the emergence of the possession institute as well as property, taking a critical approach in spite of the main controversial aspects that arose with the creation of the new form of adverse possession made in the administrative sphere. The main objective was to discuss the issues that deal with the practical applicability of this new institute. Two are the methods used in the work, the first is the deductive method, since it is necessary to analyze doctrines, legislation and articles for the better understanding of the subject, the second makes reference to bibliographic research, due to the indispensability of the subject. Therefore, it is intended to make notes on the issues concerning the possible loopholes that the law left when it brought the new form of adverse possession and, consequently, list the main effects of it within the administrative sphere.

**Keywords:** Usucapião Extrajudicial. Possession. Property. Dejudicialization.

## SUMÁRIO

<b>RESUMO.....</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>8</b>
<b>1.HISTÓRICO DA FORMAÇÃO DAS TERRAS BRASILEIRAS.....</b>	<b>10</b>
1.1.SURGIMENTO DA POSSE NO TERRITÓRIO BRASILEIRO.....	10
1.2 APROPRIAÇÃO TERRITORIAL NO BRASIL.....	14
13 A LEI DE TERRAS E AS TENTATIVAS DE INSTRUÇÃO DA PROPRIEDADE...16	
1.4 Espécies da Usucapião.....	18
<b>2. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ÂMBITO LEGISLATIVO.....</b>	<b>20</b>
2.1 O PROCESSO DE REGULAMENTAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	21
2.2 A LEI DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL APÓS A NOVA ALTERAÇÃO LEGISLATIVA.....	24
<b>3. OS ASPECTOS CONTROVERTIDOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....</b>	<b>26</b>
3.1. PRINCIPAIS DISCUSSÕES A RESPEITO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	26
3.2 A USUCAPIÃO ADIMINISTRATIVA E SEUS ASPECTOS CONTROVÉRSOS.....	28
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>37</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>39</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>42</b>

## INTRODUÇÃO

O surgimento da posse, bem como também, o direito real de propriedade no Brasil se deu em um contexto bastante desafiador, uma vez que as terras eram distribuídas nas mãos de poucas pessoas inexistindo, neste sentido, a possibilidade de que outras também tivessem o direito de usufruir de uma pequena propriedade que estivesse sem nenhuma função social. Logo, após muitas incongruências em seu processo construtivo, o direito e, conseqüentemente, o instituto da usucapião ganhou forma e passou a ser interpretado de maneiras diferentes mediante a sua evolução, subdividindo-se em espécies e tendo suas respectivas especificidades.

Neste sentido, após muitas discussões sobre a desjudicialização do poder Judiciário, surgiu à modalidade de usucapião administrativa, mais comumente chamada de usucapião extrajudicial, trazida pelo Código de Processo Civil, que alterou a Lei de Registros Públicos acrescentando o artigo 216-A. Em sendo assim, o Conselho Nacional de Justiça, editou o provimento de número 65, que trouxe clareza à norma vigente e buscou pormenorizar os aspectos mais importantes para quem desejasse usucapir um imóvel pela via extrajudicial.

A princípio, a lei trouxe uma questão muito polêmica e impeditiva para quem desejasse usucapir um imóvel, pois de maneira categórica, estabeleceu que, se caso o proprietário do imóvel fosse notificado e ficasse omissivo, a lei entenderia o seu silêncio como forma de discordância e a demanda seria endereçada ao judiciário. Logo, levando em consideração que o procedimento, embora célere, é dotado de complexidades, esse era um detalhe que tornou o instituto bem mais difícil de atingir a sua finalidade prática, isto é, diminuir a quantidade de processos dentro da esfera judicial.

Contudo, após inúmeras críticas e discussões, foi alterado tal entendimento de maneira diversa, isto é, com a omissão do proprietário, esta será entendida como anuência no processo de aquiescência do bem. Vale destacar que, embora após essa expressiva mudança no trato legal, outras questões controvertidas que ainda suscitam dúvidas e pedem melhoramentos, quais sejam: o questionamento da real confiabilidade deste procedimento, as brechas e omissões na lei vigente, o rol de documentos exigidos, o imposto de transmissão

e notificação do bem, a arbitrariedade no procedimento da elaboração da ata notarial e a respectiva conclusão do registro, temas que serão objeto da presente pesquisa.

Este trabalho contém três capítulos. No primeiro será abordado os aspectos históricos da usucapião, fazendo uma análise de suas principais espécies, e suas respectivas especificidades, no segundo capítulo será abordado o procedimento legal que rege o instituto da usucapião extrajudicial, fazendo uma comparação da antiga redação prevista na lei e, conseqüentemente, a atual, vislumbrando quais foram os aspectos positivos a partir dessa mudança. Por fim, no terceiro capítulo, será discutido os principais objetivos da lei e se tais objetivos tem alcançado a sua real aplicabilidade prática.

## **CAPÍTULO I HISTÓRICO DA FORMAÇÃO DE TERRAS BRASILEIRAS**

### **1.1 SURGIMENTO DA POSSE NO BRASIL**

A construção do instituto da posse, bem como também do direito de usucapir, se deu em um período da história do Brasil em que este ainda estava sendo formado. Desse modo, o rei de Portugal, no intuito de colonizar o Brasil, tinha uma visão completamente ardilosa em executar o seu processo de investimento no território brasileiro voltada para a exploração da matéria prima no sentido de esgotar os recursos e utilizar os povos nativos como forma de auxílio para que este processo se concretizasse. A respeito, comenta Estefani (2018):

Fundado num processo de exploração e esgotamento de recursos, no qual, os verdadeiros donos da terra, os povos nativos, foram civilizados ou escravizados como animais de carga, permitindo que através da sua utilização como a força de trabalho a Europa ocidental, adentrasse a fase da acumulação primitiva de capital, enriquecendo aqueles que se tornariam dois séculos depois, os burgueses, cuja riqueza oriunda da exploração escravagista, em absurdo contraditório, financiaria a disseminação e implante dos ideais de humanidade e liberdade criada pelos gregos, mas levada ao extremo pelos iluministas e liberais, ao ponto de fundarem um estado para garantir sua instituição.

O processo de colonização do Brasil se construiu de forma lenta e gradual, pois o país passou quase três séculos vivenciando um período pós-medieval, se equiparando quase em uma espécie de semi-feudalismo através das capitanias hereditárias, se modificando aos poucos através da monocultura agrícola que tinha enfoque na exploração de riquezas naturais que perduraram vários anos sob a égide dos comandos portugueses. Contudo, no território europeu, houve inúmeras revoluções e um exemplo disso foi à invenção da máquina a vapor e também o surgimento da revolução industrial.

À vista disso, o território brasileiro sofreu inúmeras interferências dessas revoluções no sentido de que a posse e a propriedade possuíam, à época, características ainda advindas do período medieval. As terras eram conduzidas e chefiadas sob regime aristocrático patrimonialista e escravocrata que eram

intrinsecamente ligadas a uma elite agrária, cuja o pensamento era totalmente discriminador e se dividia entre as classes de senhores e escravos.

Analisando este contexto, Estefani (2018) salienta:

Enquanto isto, a Europa viveria o apogeu do comércio, a invenção da máquina a vapor e o nascimento da revolução industrial. De forma que a posse e a propriedade no Brasil colônia, se desenvolveram sob aspectos ainda medievais, tais como um modelo colonial chefiado por uma aristocracia patrimonialista e escravocrata, dominada por uma elite agrária, cuja hegemonia ideológica era de um liberalismo conservador que antagonizava senhores e escravos.

Decorrente da influência lusitana, a construção no processo de colonização no Brasil foi regida pelas ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas, sofrendo uma interferência direta do Código de Justiniano e do direito romano.

No entanto, foram as ordenações Manuelinas e Filipinas que regiam a vida na colônia. Contudo, não houveram tantos progressos ou alterações na legislação por, aproximadamente, dois séculos. Notadamente o Brasil, sob os comandos da legislação portuguesa, viveu dois momentos completamente diferentes. O primeiro momento se consagrou pela chegada de Cabral no país até o fracasso das capitânicas hereditárias, em virtude da crise econômica das capitânicas hereditárias. O segundo momento consagrou-se pelo fim das capitânicas, que culminou na chegada de vez da coroa portuguesa às terras brasileiras, no intuito de implantar o Governo Geral na colônia.

Vale destacar que as ordenações, Manuelinas e Filipinas, vieram uma posteriormente à outra, sendo o seu trato legal similar ao texto legal da lei anteriormente revogada, não havendo, neste sentido, muitas mudanças no que se refere ao instituto do domínio, da posse e propriedade como trazia o direito romano. Sobre tal assunto, comenta Estefani (2018):

As Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas, eram subsequentes e foram compostas por adesão ao texto da anterior, havendo a o acréscimo de toda a legislação esparsa ou extravagante produzida nos períodos entre uma e outra, não havendo mudança significativa no condizente aos institutos do domínio, da posse e da propriedade como constavam do direito romano, sendo este expressamente subsidiário a aqueles ordenamentos. De forma que a posse através do domínio e fundado no uso, firmou-se após o fim das Capitânicas Hereditárias e

consequente substituição deste pelo modelo de sesmarias, idêntico ao que vigorava em Portugal, que em suma, eram doações ou mesmo ocupações de terras sem nenhum tipo de registro ou escrituração oficial por parte do Estado.

Logo, o instituto da usucapião, embora não tendo, à época, muita eficácia, uma vez que o ambiente era dominado apenas por grandes proprietários que tomavam conta de enormes terrenos de terras, houveram algumas mudanças no que se refere ao seu aspecto prático, contudo ainda não foi o suficiente para que houvesse uma maior eficácia dentro do território nacional, pois a evolução da mesma se deu de forma lenta e gradual. Neste sentido, afirma Estefani (2018):

Não foi introduzida junto ao texto das Ordenações Afonsinas uma diferenciação entre prescrição aquisitiva e extintiva ou, ainda, a usucapião como figura autônoma. Já o texto das Ordenações Manuelinas já dispunha sobre o assunto em seu Livro IV, Títulos XXXIII e LXXX. Pelo texto denota-se a existência de uma prescrição ordinária pelo prazo de 10 ou 20 anos, onde os requisitos para sua invocação constituem-se na posse, justo título e boa-fé. Quanto à prescrição extraordinária, a mesma se perfaz com transcurso de 30 anos, não sendo necessário o justo título. Por fim, a última parte do texto prevê a prescrição imemorial no prazo de 20 anos entre os presentes e de 40 anos entre os ausentes, sem a exigência da boa-fé. A disposição traçada junto às Ordenações sofre uma modificação no ano de 1534, por ordem de D. João III, onde se revela nítida influência do Direito Canônico, ao não se permitir, em qualquer hipótese, o benefício da prescrição aquisitiva ao possuidor de má-fé.

Dentro desta ótica, houve uma primeira ideia de trazer para dentro dos ditames estatais o mesmo formalismo que o estado possuía, englobando a posse a propriedade e as relações jurídicas respectivamente. Vale destacar que, infelizmente, no Brasil, esses efeitos foram tardiamente sentidos, uma vez que somente depois de meio século após a Revolução Francesa é que veio a se discutir a normatização da posse e também a sua proteção sistêmica da propriedade. Neste sentido, a Lei das Terras Públicas (1318/1854), trouxe algumas novidades em relação à posse, dando proteção e legitimando-as.

Art. 22 Todo possuidor de terras, que tiver título legítimo da aquisição do seu domínio, quer as terras que fizerem parte dele, tenham sido originariamente adquiridas por posses de seus antecessores, quer por concessões de sesmarias não medidas, ou não confirmadas, nem cultivadas, se acha garantido em seu domínio, qualquer que for a sua extensão (...); Art. 23 Estes possuidores, bem como os que tiverem terras havidas por sesmarias, e outras concessões do Governo Geral, ou Provincial, não incursas em comisso por falta de cumprimento das condições de medição, confirmação, e cultura, não têm precisão de

revalidação, nem de legitimação, nem de novos títulos para poderem gozar, hipotecar, ou alienar os terrenos, que se acham no seu domínio.

A respectiva legislação trouxe de forma clara os primeiros passos e elementos que eram requeridos para se constituir a posse, desta forma o artigo 24 da respectiva lei estabeleceu a condição de que a posse só seria reconhecida, desde que se atestasse que a mesma estivesse com o possuidor que está alegando, neste sentido, a lei discriminou quais seriam reconhecidas, são elas:

§ 1º As posses, que se acharem em poder do primeiro ocupante, não tendo outro título senão a sua ocupação. § 2º As que, posto se achem em poder de segundo ocupante, não tiverem sido por este adquiridas por título legítimo. § 3º As que, achando-se em poder do primeiro ocupante até a data da publicação do presente Regulamento, tiverem sido alienadas contra a proibição do art. 11 da Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.

No que se refere ao Justo título, isto é, aquele que atesta que o possuidor detinha a boa-fé, este adquiriu a sua primeira conceituação amparada legalmente a partir do artigo 25 e 26, da respectiva lei, neste sentido preleciona os artigos:

Art. 25 São títulos legítimos todos aqueles que segundo o direito são aptos para transferir o domínio; Art. 26 Os escritos particulares de compra e venda, ou doação, nos casos em que por direito são aptos para transferir o domínio de bens de raiz, se consideram legítimos, se o pagamento de respectivo imposto tiver sido verificado antes da publicação deste Regulamento: no caso porém de que o pagamento se tenha realizado depois dessa data, não dispensarão a legitimação, se as terras transferidas houverem sido adquiridas por posse, e o que as transferir tiver sido o seu primeiro ocupante.

Logo, o instituto da posse e propriedade foi ganhando desenvoltura com o passar do tempo. Contudo, essa evolução se deu de forma lenta e gradual quando equiparada a outros países.

## **1.2 Apropriação Territorial no Brasil**

Compreende-se que o Brasil em vários momentos de sua história se caracterizou por ser uma civilização de raízes rurais, sendo justamente por este motivo que as relações de pertencimento entre o ser humano e a terra são bem

próximas. Logo, no que se refere à visão legislativa, compreende-se que desde o descobrimento do país, mais conhecido como a “conquista” das terras brasileiras, a legislação pátria teve suas primeiras regências legais, pautando-se nas raízes trazidas pela coroa portuguesa.

Em sendo assim, é imperioso destacar que a apropriação no território brasileiro se deu, desde o princípio, pautando-se sob dois pontos históricos precisos, quais sejam a expansão comercial européia dos séculos XV e XVI, bem como também pela especificidade de posse portuguesa. À vista disso, o primeiro ponto histórico trouxe características econômicas referentes às novas terras descobertas, e o segundo aspecto, determinou o estatuto do solo colonial, tratando-se de um antigo regime de concessão de terras, dotado de características medievais, sendo intitulado como sesmarias.

A corroborar com o entendimento, afirma Ruy Cirne (1954, p.11)

Entende que “A história territorial do Brasil começa em Portugal.” (...) “É no pequeno reino peninsular que vamos encontrar as origens remotas do nosso regime de terras.”. Evidentemente que esta afirmação deve ser considerada com reservas. Não é possível desconsiderar as inúmeras relações existentes, muito antes da “conquista” do Brasil, entre os povos indígenas brasileiros e a terra.

Desta maneira, a Lei que legitimou as sesmarias foi determinada pelo rei de Portugal, isto é, D. Fernando, no ano de 1375, tendo como função precípua, a de solucionar problemas graves de suplementação alimentar, bem como também a de suprir a mão de obra. Compreende-se que o regime de sesmarias foi incorporado, nas ordenações afonsinas em 1446, sendo observado também nas Ordenações Manuelinas de 1521 e nas Filipinas de 1603.

Em sendo assim, as sesmarias entraram em desuso em Portugal no fim do século XVI, contudo ainda foram utilizadas no Brasil quando ainda o período colonial estava por acabar, no século XIX. Cumpre destacar que no que se refere à ocupação do solo, as terras apesar de já ocupadas anteriormente, foram abandonadas, contudo, no Brasil, as terras foram formalmente vagas, isto é, não foram apropriadas por nenhum senhorio ou dono de qualquer espécie. Neste sentido, as terras eram habitadas pelos povos nativos, contudo a coroa portuguesa não lhes atribuía a titularidade aos mesmos.

Uma diferença bastante significativa faz referência a real finalidade do regime das sesmarias, pois em Portugal o escopo das sesmarias tinha como finalidade solucionar de problemas que se ligavam a falta de utilidade que se ligavam não somente à falta de terra, mas também a mão de obra, bem como também a produção de alimentos. No entanto, o intuito das sesmarias no Brasil, estava ligado a ocupação ou conquista do território brasileiro.

Outro ponto bastante importante no que tange as sesmarias, diz respeito à dificuldade de seu monitoramento por parte da coroa portuguesa, dado ao seu imenso tamanho, bem como também, a falta de técnica que era utilizada para fazer não somente a demarcação das terras, mas também para estabelecer critérios no respectivo processo de demarcação, sendo utilizados procedimentos absolutamente vagos e muito subjetivos.

Em sendo assim, ao final do período colonial, a situação jurídica das terras brasileiras estava de modo crítico, neste sentido narra Ruy Cirne (1954, p.35)

A “extinção” do sistema sesmarial brasileiro pode ser lida de várias maneiras, entretanto, o que parece ser mais evidente é que a forma de regulação jurídica das relações entre os homens e a terra começa, de forma muito lenta e permeada de contradições, a ser entendida de outra maneira no país.

Neste sentido, compreende-se que a legislação não era uniformemente aplicada, uma vez que havia inúmeras falhas nesse regime estipulado pelo regime português, chegando a um fim de modo muito caótico.

### **1.3 A lei de Terras e as tentativas de instrução da Propriedade**

Compreende-se que no século XIX houve muitas tentativas de alteração na lei que regiam as formas de apropriação, entretanto somente após a o processo de independência que surgiram os debates no parlamento sobre uma nova política de terras para o país no intuito de efetivar uma nova forma de modernização, ligando-se muito a propriedade agrária, que tinha uma visão muito preocupada especialmente no que se refere a problemática da mão de obra.

Desta maneira, a real finalidade do regime das sesmarias, havia se destoado, há muito tempo no Brasil, ademais o país um pouco antes da

independência, já havia suspenso tal regime, estando, neste sentido, sem quaisquer regulamentações estabelecidas acerca das propriedades territoriais rurais.

Embora a Constituição Imperial brasileira, já devidamente promulgada na época de 1824, estabeleceu no caput de seu artigo 179, “A inviolabilidade dos Direitos Civis e Políticos dos cidadãos brasileiros, tem por base a liberdade, a segurança individual e a propriedade (...)” e, no inciso XXII, do mesmo artigo, que “É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude (...)”, observou-se que o que havia de fato, era uma grande lacuna, no que tange aos aspectos formais, ligadas diretamente a regulamentação das formas de aquisição da terra no Brasil.

Em sendo assim, as normas pátrias determinadas em 1850, bem como também a lei 18 de Setembro, denominou-se de “Lei de Terras”. Neste sentido, compreende-se que o período que vai do ano de 1822 até a vigência da Lei de Terras em 1850 é comumente chamado de “regime de posses”, uma vez que as ocupações ou (ou apossamento) se legitimavam por meio de uma espécie de apropriação fática de terras no país, pois à época, antes da promulgação da lei de Terras, “vigorava o costume de aquisição de propriedades, compreendendo que posse era um termo consagrado, ligando-se diretamente as terras devolutas.

Nessa mesma direção, constata Ruy Cirne (1954, p. 53-54)

Apesar de elogiar inicialmente a forma de apropriação pela ocupação (posses), que “A humilde posse com cultura efetiva, cedo, entretanto, se impregnou do espírito latifundiário, que a legislação das sesmarias difundira e fomentara.” (...) “Depois de 1822, sobretudo, – data da abolição das sesmarias, – as posses passam a abranger fazendas inteiras e léguas a fio.” (...) “se as sesmarias formavam verdadeiros latifúndios, como os que, no dizer de Plínio, haviam de perder a Itália, – ‘mais extensas, porém, – no dizer de Ribas – ainda erão as posses, cujas divisas os posseiros marcavam de olho nas vertentes, ou onde bem lhes aprazia.” (...) “A tendência para a grande propriedade estava já definitivamente arraigada na psicologia da nossa gente.” (...) “Extinto o regime das sesmarias, a posse começa a servir-lhe de veículo (...)”.

Cumprido destacar que, a solução de alguns problemas antigos ligados as sesmarias, bem como também em relação à individualização e diferenciação das terras públicas das particulares, eram objetivados através dessa nova legislação. À

vista disso, a Lei nº 601 de 18 de Setembro de 1850, estabeleceu em seu artigo 1º que:

“Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.” Excetuando apenas “as terras situadas nos limites do Império com países estrangeiros em uma zona de 10 léguas, as quais poderão ser concedidas gratuitamente”

Desta maneira, dentro da ótica legislativa, via de regra, as terras devolutas, só poderiam ser adquiridas mediante compra e não mais pela ocupação, isto é, mediante a posse das áreas. A lei também determinou tratamentos singulares para a venda das respectivas terras devolutas, bem como também rigorosas sanções para quem eventualmente se apropriasse de terras devolutas ou alheias. A lei de Terras, ao impedir que qualquer pessoa simplesmente se apossasse de um pedaço de chão, procurava dificultar a obtenção de propriedades rurais no país. Uma das principais preocupações dos legisladores da época, era justamente impedir que os imigrantes ou qualquer outro trabalhador livre (a mão de obra que poderia substituir os escravos) deixassem de trabalhar nas áreas rurais dos grandes “senhores” de terras do Brasil.

## 2. ESPÉCIES DA USUCAPIÃO

### 2.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária se fundamenta na desnecessidade do justo título e da boa-fé, uma vez que estes não são requisitos para que tal instituto se legitime. Assim, o artigo 1.238 do Código Civil, elencou como requisitos apenas o tempo de 15 anos consecutivos de posse, pois, em virtude do tempo configurado, se legitimaria o *animus domini*, isto é, a intenção de ser dono, devendo ser essa posse mansa e pacífica. É o que comenta-Rosevald (2015 p. 489):

Este usucapião funda-se apenas na posse e no tempo, dispensando o justo título e a boa fé. Não é que o sistema proteja a má-fé: apenas, a bem da estabilidade das situações definidas e, pois, da paz social, não cogita da boa-fé

Vale destacar que o requisito mais importante desse instituto é o prazo, uma vez que este será o principal argumento que será utilizado contra o antigo proprietário. Ademais, estipula a lei que esse prazo poderá ser reduzido, uma vez que, sendo feitas no imóvel obras ou serviços de natureza produtiva ou se o possuidor estabelece neste imóvel sua morada habitual, o prazo cairá para 10 (dez) anos, devendo o possuidor, neste sentido, provar que realmente merece tal benesse.

Para que ocorra a redução do prazo prescricional é necessário provar o que se pede, uma vez que, diferentemente do que se entendia, é preciso se ter a comprovação do pagamento de tributos do imóvel como, por exemplo, do IPTU, não bastando apenas o pedido para requerer o usucapião habitacional.

## 2.2 Usucapião Ordinária

O Código Civil, em seu artigo 1.242, estabelece que, o possuidor para vir a ser enquadrado dentro dessa espécie, deverá ter no mínimo 10 anos de posse, seguidos de boa-fé e do Justo Título. Em sendo assim, determina a lei:

“Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. **Parágrafo único.** Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico(grifo nosso)

A referida espécie, conforme preconizado no artigo acima supracitado, possui, a *priori*, requisitos similares ao da usucapião extraordinária. Contudo, notadamente, se vê a exigência de dois requisitos a mais, isto é, o Justo título e a boa-fé. A respeito, veja-se o comentário de, Venosa (2010 p. 500)

A noção de justo título está intimamente ligada à boa-fé. O justo título exterioriza-se e ganha solidez na boa-fé. Aquele que sabe possuir de forma violenta, clandestina ou precária não tem justo título. Cabe ao impugnante provar a existência de má-fé, porque (a) boa-fé se presume.

Com efeito, a usucapião ordinária exige a posse contínua e incontestada durante período de tempo variável, entre cinco ou dez, acrescendo,

para tanto, o justo título e a boa-fé. Dessa forma, para reconhecimento da usucapião, nesta modalidade, são exigidos os requisitos genéricos da usucapião – *animus domini*, posse mansa e pacífica, de boa-fé e ininterrupta.

Igualmente, some-se a estes requisitos o justo título, constituído por documento suficiente para o ato translativo ou constitutivo da propriedade, emitido por quem tem o domínio do bem, e que possibilita o registro no ofício imobiliário. Todavia, essa modalidade de usucapião não beneficiará aquele que obteve o título e o registrou, com o escopo de ocupar o imóvel..

## 2.2 Usucapião Especial

O instituto da Usucapião especial, dentre todos os demais institutos, é o que mais possui particularidades que, pois se divide em dois tipos: a rural, também denominado de “*pró labore*” e a urbana, também chamada de “*pró moradia*”. No que se refere à usucapião rural, é entendido que, nesta modalidade, alguns quesitos são impostos, à vista disso, determina a Constituição Federal em seu artigo 191:

Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Em se tratando da modalidade rural, a terra deverá estar cumprindo a sua função social, isto é, ser produtiva. Logo, a Magna Carta de 1934 consagrou a primeira forma de se usucapir um imóvel rural. É o que preleciona o artigo 125 da referida carta:

Art. 125. Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

Contudo, nos anos de 1969, estabeleceu-se por emenda Constitucional nº 1, a vedação de não poder se usucapir terras públicas, o que veio a

permanecer e se consolidar na Constituição de 1988. Ademais, no que tange aos requisitos trazidos por essa espécie de usucapião, é exigido que o possuidor, através do uso do terreno, tenha uma fonte de renda, isto é, que esteja utilizando determinada área como sustento próprio. Pois, o objetivo principal dessa modalidade não é simplesmente de proporcionar ao camponês uma moradia, mas também a possibilidade de renda.

No que se refere à usucapião urbana, o Código Civil, em seu artigo 1.240, não traz distinção no que refere ao tempo, sendo este igual ao da usucapião rural, isto é, de cinco anos. Contudo, a metragem da área muda, uma vez que, estipula-se como espaço apenas 250 m<sup>2</sup>, (duzentos e cinquenta metros quadrados). Ademais, não se exige que o possuidor tenha que exercer alguma atividade produtiva no imóvel, sendo necessário, apenas, que o possuidor não detenha outro imóvel, não importando se o imóvel é urbano ou rural. Ressalte-se que, não diferente dos demais requisitos, nesse caso, faz-se necessário que a posse seja mansa e pacífica e que também seja ininterrupta.

#### 2.4 Usucapião Coletiva e Urbana.

A usucapião, instituto cuja origem deriva da união das expressões em latim *usu* e *capere*, significa “tomar pelo uso”, consistindo em forma originária de aquisição do direito de propriedade sobre um bem móvel ou imóvel em função do respectivo uso por determinado tempo, de forma contínua, com o exercício dos poderes de usar e livremente dispor.

Logo, art. 5º, inciso XXIII da Constituição Federal de 1988 dispõe que “A propriedade atenderá a sua função social”, o que é corroborado pelo art. 6º, *caput* da mesma Carta Magna que prescreve que a moradia é um direito social constitucionalmente estabelecido. No mesmo sentido, se vê no artigo 170, inciso III, *in verbis*:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) III - função social da propriedade”.

De forma inovadora, o Estatuto da Cidade, além de disciplinar melhor sobre a usucapião especial urbana individual, modalidade já existente no Código Civil, instituiu a usucapião coletiva em seu art. 10, ao estabelecer 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 urbano ou rural.

Inicialmente, o Estatuto da Cidade fixou como requisitos para a usucapião coletiva os seguintes: (i) área urbana com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados; (ii) posse exercida por população de baixa renda; (iii) posse ininterrupta e sem oposição por cinco anos; (iv) impossibilidade de identificar terrenos ocupados por cada possuidor; (v) inexistência de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

Posteriormente, com o advento da Lei nº 13.465/2017, surgiu a nova redação acima referida, estabelecendo, como requisitos principais, (i) presença de núcleos urbanos informais; (ii) posse ininterrupta e sem oposição por cinco anos; (iii) posse sobre unidade habitacional ou comercial, por cada titular, inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados; (iv) inexistência de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

Além disso, a nova redação do art. 10 do Estatuto da Cidade suprimiu a exigência de impossibilidade de identificação dos terrenos ocupados por cada possuidor, o que certamente poderia gerar confusão entre os possuidores. Por outro lado, desde que respeitado o máximo individual de 250 metros quadrados por possuidor, não há exigência de área máxima global.

Nessa nova sistemática, caberá aos possuidores optar pela usucapião individual de cada uma das unidades habitacionais ou pela usucapião coletiva, perpassando a escolha pela possibilidade de instituição do condomínio especial previsto no art. 10, §§ 4º e 5º da Lei 10.257/2001. De outro lado, permanece a possibilidade da não individualização das unidades habitacionais, com a comunidade organizada identificando da melhor maneira possível a posse de cada possuidor, atribuindo a cada um deles a fração ideal que lhes compete.

Em sendo assim, na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

## 2.5 Usucapião Extrajudicial

Entende-se como a usucapião extrajudicial o instituto jurídico através do qual se prescreve o direito de propriedade possibilitando, desta maneira, a aquisição da mesma. Assim sendo, a usucapião é um fato jurídico visto de maneira estrita, uma vez que sua operabilidade não depende da vontade do indivíduo, mas, sim do estrito amparo legal. Ademais, tal instituto constitui modalidade de aquisição originária de propriedade tendo, portanto, natureza declaratória em virtude não somente da posse ininterrupta e sem oposição mas, também, em razão do decurso do tempo.

Logo, a usucapião se fundamenta sobre três requisitos básicos, quais sejam: a posse, o decurso do tempo e a coisa hábil. Em sendo assim, o ordenamento jurídico traz várias espécies da usucapião, dentre elas, a modalidade extrajudicial. Neste ínterim, entende-se como a usucapião extrajudicial o instituto através do qual se adquire a propriedade pela via administrativa, viabilizando, uma maior celeridade no que se refere ao seu aspecto procedimental. À vista disto, Stolze (2019 p. 327) afirma que:

O art. 1.071 do Código de Processo Civil alterou a Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015, de 1973), para fazer constar a disciplina de uma forma extrajudicial ou administrativa de usucapião. Trouxe tal instituto como forma de fugir da regra geral da reserva de jurisdição, na medida em que a prescrição aquisitiva é oficialmente reconhecida por meio de ato de natureza não jurisdicional.

No que se refere a tal instituto, vários aspectos devem ser levados em consideração, uma vez que os interessados devem estar devidamente representados por um advogado e o requerimento a ser feito deverá, dentro das possibilidades fáticas, preencher os requisitos contidos no artigo 319 do CPC. Em comentários referentes ao assunto, Ferrari (2018) posiciona-se:

O requerimento deverá atender, no que couber, aos requisitos contidos no artigo 319 do Código de Processo Civil. Vejamos: **1-** Endereçar ao Ofício de Registro de Imóveis competente; **2-** Qualificação das partes a mais completa possível; **3-** A modalidade de usucapião (Ordinária; Extraordinária; especial Urbana e Especial Rural); **4-** Se houver cessão de direitos possessórios, **5-** qualificar todas as partes e constar a data de cada cessão; **6-** Expor os fatos que fundamentam o pedido; **7-** Mencionar o início da posse e o modo de aquisição e as características da posse, **8-** constar se houver, a existência de construção ou de qualquer outra benfeitoria e suas respectivas datas; **9-** A descrição completa do imóvel, seu endereço, inscrição imobiliária Municipal e indicação de sua respectiva matrícula ou transcrição, se houver. **10-** Atribuir valor ao imóvel; **11-** Requerer a notificação dos interessados, para que se manifestem no prazo de 15 dias, incluindo a Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal. E, ao final, requerer a procedência da usucapião, com a declaração de propriedade em nome do requerente (possuidor), e por consequência o registro na respectiva matrícula, ou então, a abertura de nova matrícula.

Além do mais, em consonância com o pedido, outros documentos que estão pormenorizados no artigo 216-A e demais dispositivos legais, deverão compor o pedido, quais sejam: a ata notarial, a planta e o memorial descritivo assinado por um profissional habilitado, a prova de anotação técnica feita pelo profissional no respectivo conselho de fiscalização profissional, dentre outros. Outra questão importante a ser destacada é que deve ser estabelecida, de maneira clara, a forma pela qual o requerente adquiriu a posse, podendo ser aferida através de documentos que atestem o início e, conseqüentemente, a cadeia possessória.

Posteriormente à apresentação do pedido em consonância com os demais documentos que atestem a veracidade dos fatos, o processo é verificado por um oficial de Registro de Imóveis e prenotado no sistema de registro, até que seja feita a análise da documentação demonstrada. Logo, para que o requerente tenha o imóvel registrado em seu nome, é de extrema necessidade que se cumpra todos os requisitos impostos, observando tudo que o Oficial pedir. Não possuindo nenhum óbice, o prazo estipulado para a conclusão do processo é entorno de 90 até 120 dias.

## CAPITULO II A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ÂMBITO LEGISLATIVO

### 2.1 O PROCESSO DE REGULAMENTAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.

Sabe-se que, primordialmente a ideia da usucapião administrativa se deu a partir do programa “Minha casa, minha vida”, que estabelecia que o detentor do título de posse do imóvel, caso não usufrísse de tal programa governamental, poderia ir até ao oficial de registro e entrar com o pedido de usucapião especial administrativa imobiliária, restando-lhe apenas a obrigação legal de comprovação do período exigido, isto é, o prazo de cinco anos.

No entanto, essa possibilidade foi revogada pela Lei n. 13.465/17, atual lei que modificou o procedimento administrativo da usucapião, uma vez houve algumas brechas que, a *priori*, tornaram o procedimento de extrema complexidade. A partir do momento em que o Código de Processo Civil alterou a lei de registros públicos, passou-se a constar a disciplina da usucapião na modalidade administrativa, fazendo com que, dessa forma, tal procedimento se excepcionasse dos demais, uma vez que a prescrição de aquiescência do bem é reconhecida por meio de ato de natureza não jurisdicional.

Logo, o disposto legal não legitimou a criação de tal instituto, uma vez que já estava previsto, de maneira muito similar, dentro do programa de habitação da Caixa Econômica Federal. O que de fato ocorreu de maneira inovadora, a este instituto foi à possibilidade de que tal procedimento se tornasse genérico a quaisquer situações fáticas de usucapião em que haja consenso dando, neste sentido, uma abertura maior ao seu campo de aplicabilidade

Sobre o assunto, assevera Stolze (2019 *apud* Paulino, 2015)

O novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15) regula, em seu artigo 1.071, um procedimento administrativo extrajudicial para o usucapião de bens imóveis. O dispositivo não cria o usucapião administrativo, pois o artigo 60 da Lei 11.979/09 — Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida — já previa uma figura similar para detentores de título de legitimação de posse. O que há de novo, contudo, é a generalização do procedimento a qualquer suporte fático de usucapião em que haja consenso, ampliando sensivelmente o âmbito de aplicação do instituto.

Impende destacar que, com o processo de regulamentação, alguns aspectos tornaram-se de extrema necessidade para que esse instituto ganhasse forma. Uma delas é valorização da ata notarial, lavrada pelo tabelião de notas, uma vez que a parte fará a apresentação de sua documentação para que, assim, o notário, de maneira pública, confira todos os documentos, além de realizar soma do ciclo de possuidores anteriores com o da pessoa que está requerendo. A função do tabelião se tornou de extrema necessidade, em virtude de perceber detalhes que se tornarão imprescindíveis para dar efetividade ao requerimento.

Outro aspecto importantíssimo que a legislação trouxe foi à questão a despeito da documentação aludida nos incisos II, III e IV do artigo 216-A, uma vez que estes, deverão ser encaminhados ao registrador, com o intuito de que sejam geradas notificações e editais com a finalidade de tornar cientes todos os envolvidos no processo de requerimento da usucapião. É o que também prelecionam os incisos da respectiva lei, em seu artigo 216-A:

**Art. 216-A.** Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência) **I** - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência) **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; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência) **III** - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência) **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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

No que se refere aos entes estatais e aos demais interessados, a legislação verbera que compete ao oficial de registro notificar à União, ao Estado, ao Distrito federal e ao município de forma direta, isto é, através de um oficial de registro de títulos e documentos, ou também via AR (aviso de recebimento) para que, no prazo de 15 dias, se posicionem a despeito do pedido. Ademais, o oficial também publicará o edital em jornal de grande circulação, com a finalidade de

alcançar terceiros que possam vir a se interessar pela demanda e se manifestarem, se for o caso, dentro do prazo estabelecido legalmente:

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência) ( grifo nosso)

Ressalte-se que, no caso de dúvida perante a decisão dada pelo oficial de registro, a lei estabelece que o ora requerente poderá solicitar algumas diligências, que serão tomadas pelo oficial. Neste sentido, trata-se de um requerimento que será feito pelo oficial, a pedido da parte; logo, será endereçado ao juízo competente, para que este se manifeste a respeito, verificando se tal requerimento possui amparo legal, fazendo menção às provas contidas. Assim sendo, será decidido se haverá a possibilidade ou não de dispensar tais documentos. Na esteira deste entendimento, argumenta Rosevald (2015, p.457)

É a via legal de submeter ao crivo judicial as exigências formuladas pelos oficiais, nos títulos apresentados a registro, quando o interessado se recusa ou se julga impossibilitado de satisfazê-las. Cumpre unicamente ao titular do ofício suscitá-la, pois o ordenamento afasta a chamada "dúvida inversa", um procedimento instaurado pelo interessado diretamente no juízo, como forma de representação contra o oficial do registro que agir com desatenção aos preceitos legais.

Por conseguinte, uma das partes mais sensíveis a respeito da usucapião se deu na antiga redação do artigo 216-A, que assim aduz:

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer 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 discordância.

Conforme prescreve o artigo supracitado, a aquiescência do antigo proprietário do imóvel era um pressuposto básico para que o procedimento se

concretizasse, estando essa possibilidade oportunizada em duas tentativas sucessivas. Logo, a primeira parte onde se legitima a confirmação pelo antigo proprietário se dava a partir da assinatura do mesmo na planta do imóvel, criando, neste sentido, o que a doutrina chama de negócio jurídico abdicativo de propriedade. Contudo, para que se pudesse gerar a devida eficácia real em prol do requerente, exigia-se, também, o exame dos documentos para que se pudesse legitimar os pressupostos da usucapião, referente à espécie pleiteada.

Alguns doutrinadores entendem que, raríssimas são as situações em que a planta e o memorial possuem a assinatura dos titulares de direitos reais, e que, nos casos onde isso pudesse vir a ocorrer seria basicamente nas situações em que o requerente, de maneira onerosa, adquiriu o imóvel e em virtude disso passou a ter amparo do proprietário. À vista disso, o possuidor passa a requerer mediante ao procedimento administrativo apenas a regularização do imóvel pautando-se em título justo, isto é, um contrato de venda e compra.

Ademais, quando o titular do imóvel usucapiendo não emprestava a planta do imóvel, este era notificado para expressar a sua vontade no prazo máximo de 15 (quinze dias), sendo esta uma segunda forma de consenso entre a parte que requeria o pedido e o dono efetivamente do imóvel, e, mediante a isso, muito raramente o dono que se esquivava em subscrever a planta do imóvel, se manifestaria positivamente ao oficial de registro. Neste sentido, é o entendimento de Rosevald (2015 p. 658):

Podemos adiantar que dificilmente veremos situações em a planta e o memorial descritivo receberão a assinatura dos titulares dos direitos reais. Provavelmente ocorrerá nos casos em que o requerente adquiriu onerosamente o imóvel e, com apoio do proprietário ou herdeiros almeja a regularização registral pela usucapião, em arrimo em um justo título.

À vista disso, na maioria das vezes não restava alternativa, a não ser, de considerar o silêncio como forma de discordância, sendo convertido este processo em uma etapa antecedente ao processo judicial, não mais realizado pela via administrativa.

## 2.2 A LEI DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL APÓS A NOVA ALTERAÇÃO LEGISLATIVA

A redação original do §2º do artigo 216-A da lei de registros públicos, assegurada pelo no CPC, afirmava que, se acaso a planta do imóvel não contivesse a assinatura de qualquer um ou de todos os titulares, na possibilidade de haverem mais de um, estes eram notificados a através do oficial do cartório para expressar o seu assentimento no prazo legal de 15 dias, a medida que não houvesse manifestação, concluía-se que não haveria concordância. À vista disso, a lei 13.465/17, atual lei que trata sobre a regularização fiduciária Urbana e rural no Brasil, trouxe algumas mudanças significativas referente ao artigo 216-A, uma vez que o parágrafo 2º do artigo ora mencionado, passou a ter a seguinte redação:

Se a planta não contiver a assinatura e qualquer 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.

Nessa ótica de pensamento, o que de fato a lei tentou fazer foi trazer uma maior viabilidade prática no sentido de tornar o procedimento administrativo menos burocrático, ao enfatizar que o silêncio do titular não mais seria interpretado como discordância, mas sim, como anuência a tal requerimento feito por parte do possuidor. Nesse ínterim, uma vez que o proprietário é notificado a se manifestar sobre o pedido do requerente e se mantiver omissivo, o oficial registral, seguindo as novas determinações legais, dará prosseguimento ao feito, observando a documentação exigida e os demais requisitos.

O Conselho Nacional de Justiça, em consonância com entendimento da lei ora mencionada, no mesmo ano de 2017, editou um provimento de nº 65, que trouxe em sua redação a mesma afirmação de que a falta de manifestação do titular, após serem vencidos os dias previstos legalmente, será interpretada como sinal de concordância. Outra mudança bastante significativa foi a despeito do imóvel usucapiendo quando este se tratar de Condomínio, nestes casos, será

necessária a penas a notificação do síndico, sem a necessidade de notificar todos os demais condôminos:

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

É de extrema relevância destacar que o parágrafo 9º da lei de Registros públicos, trouxe, expressamente, a determinação de que não haverá impedimento no respectivo pedido de usucapião pela via judicial, caso tenha sido rejeitado o pedido pela via administrativa.

No que diz respeito ainda sobre as alterações legais na nova redação da lei, outro aspecto que sofreu alteração foi a despeito da faculdade de escolha referente à assinatura na planta e no memorial descritivo, uma vez que pode ser acatada tanto a assinatura dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel como também dos que estiverem averbados na matrícula do(s) imóveis confinantes, veja-se:

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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo **ou** na matrícula dos imóveis confinantes;

Neste sentido, a partir das mudanças que ocorreram, o instituto foi se desenvolvendo e, embora com muitas questões a serem debatidas, entende-se que, com a omissão do titular do imóvel sendo considerada como concordância, os processos pela via extrajudicial passaram a tramitar de maneira mais frequente.

## CAPÍTULO III

### OS ASPECTOS CONTROVERTIDOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

#### 3.1 PRINCIPAIS DISCUSSÕES A RESPEITO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Muitos doutrinadores entendem que o procedimento extrajudicial trouxe significativas melhoras, no que diz respeito à desjudicialização do judiciário pois, tal procedimento é mais célere, no que tange ao aspecto de aquisição e registro da Propriedade, bem como também contribui para que o Judiciário tenha menos demandas para julgar. De acordo com Figueiredo (2020, p.22), não há mais dúvida alguma de que é perfeitamente possível, no Brasil, o reconhecimento da usucapião extrajudicial ou administrativa, feita perante o cartório de registro de imóveis.

No entanto, outros doutrinadores entendem que a usucapião extrajudicial surgiu com total impossibilidade de ser posta em prática, uma vez que tal procedimento de aquisição é pautado na total concordância entre as partes envolvidas, inclusive, o antigo dono do imóvel. Neste sentido, assevera Rosevald (2015 p. 449)

Podemos adiantar que dificilmente veremos situações em que a planta e o memorial descritivo receberão a assinatura dos titulares de direitos reais. Provavelmente isso ocorrerá nos casos em que o requerente adquiriu onerosamente imóvel e, com apoio do proprietário ou herdeiros almeja a regularização registral pela usucapião, com arrimo em um Justo Título.

À vista disso, embora, a lei trouxe a possibilidade de considerar o silêncio do antigo proprietário como concordância, o instituto da usucapião ainda pede melhoramentos. Esta situação ocorre, em virtude não somente dos requisitos impostos legalmente, mas, também, porque, em muitos casos, o antigo dono se manifestará contrariamente, isto é, não concordará em transferir a sua titularidade e, conseqüentemente, o seu imóvel a outrem.

No que se refere à estrutura do procedimento administrativo, preleciona o artigo 4 inciso I, do Provimento 65/2017 do CNJ:

a) a descrição e características 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 constar 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) 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 em 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.(sem grifo no original)

Ante ao exposto, muito se enfatiza pela doutrina a questão da figura do tabelião, pois este não é inerte no processo, uma vez que participa constantemente em todas as etapas do processo, no intuito de obter, com mais eficácia, não somente as informações pretendidas mas, também, a busca pela certeza de que não há prejuízo a interesses de terceiros. Existem situações em que o mesmo poderá ou deverá comparecer ao local do imóvel para atestar determinados fatos, como os relativos à natureza da ocupação, construções e limites com propriedades vizinhas, podendo efetuar o registro por fotos e vídeos para demonstrar a situação fática no momento da visita.

Contudo, há uma crítica muito incisiva em relação à real identidade do instituto, uma vez que muitos consideram que este foi construído pautando-se em uma visão muito romantizada pois, *a priori*, sua finalidade precípua é de legitimar a posse e, a partir dessa legitimação, consolidar a possibilidade do requerente de garantir o direito real de propriedade. Contudo, o aspecto prático denota que tais expectativas são completamente frustradas, visto que, em muitos casos o possuidor, recorre a tal meio no intuito de regularizar sua titularidade que, por algum motivo, não atende as finalidades legais de registro.

Neste sentido, é o posicionamento de Rosevald (2015 p. 452)

Houve, uma romantização do processo de aquiescência do bem feito pela via administrativa, uma vez que, a ideia que se tem é que ela foi pensada no intuito de converter a posse em um direito real de propriedade, quando na prática demonstra que grandes partes dos candidatos a ela aspiram simplesmente para conseguir uma regularização de titularidade, que, por várias razões, não atendem às formalidades registraes.

De maneira favorável a tal instituto, alguns doutrinadores entendem que, após a nova alteração no trato legal da lei, ocorreu uma maior valorização da usucapião feita pela via extrajudicial, visto que teve o condão de trazer esperança ao pensamento negativista em relação ao processo de desjudicialização do judiciário.

É o que assevera Tartuce (2017 p. 557):

A nova valoração dada ao procedimento extrajudicial da usucapião, trazida pela lei 13.465/2017, tem o condão de transformar àqueles que antes eram céticos em crentes, quanto ao poder que a desjudicialização do procedimento tem para contribuir para o reconhecimento mais célere e eficaz de um direito que emerge da posse prolongada no tempo e que reflete para a sociedade a certeza de que o possuidor é realmente o proprietário do imóvel que não cumpre a sua função social.

Logo, há corrente doutrinária que defende que tal inovação legal introduziu um novo modelo de aquisição de imóveis, no intuito de atender o que previa a Magna Carta, no que se refere à desjudicialização procedimental. Outra corrente de pensamento defende que essa nova modalidade não acrescentou grandes possibilidades de haver uma maior desjudicialização no âmbito judicial, pois o instituto trouxe uma série de requisitos que, muitas vezes, torna o procedimento extremamente complexo.

### 3.2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SEUS ASPECTOS CONTROVERTIDOS.

Cumprido destacar, preliminarmente, que embora a usucapião administrativa seja um procedimento novo, ela ainda mantém intacta a sua conceituação e orientações, não levando em consideração a via escolhida, isto é, se será feita no cartório ou no judiciário. Logo, o que mudou foi o modo pelo qual se admite o pedido de usucapião. Apesar do fato de se entender que a usucapião é uma forma de aquisição originária de propriedade, há uma discussão por parte da doutrina se tal aquisição seria de modo derivado, uma vez que o procedimento acaba por evolver o proprietário que é expropriado de seu bem.

Embora haja tal discussão, entende-se que a mudança no procedimento não altera o instituto da usucapião, que continua a ser considerado como forma originária de aquisição de uma propriedade.

Neste sentido, afirma Diniz (2010 p. 121)

Pelos princípios que presidem as mais acatadas teorias sobre a aquisição da propriedade é de se aceitar que se trata de modo originário, uma vez que a relação jurídica formada em favor do usucapiente não deriva de nenhuma relação com o seu antecessor.

Outra questão que coloca a prova a inalterabilidade do instituto está ligado as questões atinentes às espécies trazidas legalmente, pois a lei não determinou nenhuma alteração, a respeito da usucapião extraordinária, ordinária, urbana ou rural quando requeridas pela via cartorária. Logo, mediante a tais aspectos introdutórios, faz-se necessário demonstrar, como se deu a construção de tal procedimento e a sua aplicabilidade prática, compreendendo suas principais características e desafios.

É de suma importância destacar que o pedido pleiteado pelo requerente deve ser levado ao Oficial Cartorário competente. No pedido deve constar todas as informações que forem necessárias a comprovação da posse, sendo este requerimento, muito parecido com uma petição inicial, sendo, inclusive, aplicado, analogicamente, o artigo 319 do CPC. Portanto, conterà respectivamente o relato da posse e suas respectivas informações, os direitos constituídos a partir do tempo de posse, a modalidade a ser avocada e o pedido em si do requerente, isto é, o registro de sua titularidade.

Entende-se que todas as respectivas informações devem ser declaradas de maneira muito objetiva, não tendo nenhum resquício de obscuridade, pois o registro do imóvel será feito por uma pessoa que não possui o poder de imparcialidade, isto é, não é decidido por um magistrado. Em sendo assim, necessário se faz a demonstração dos requisitos de maneira pontual e esclarecida, sem que gere dúvida na análise feita pelo oficial registral. A respeito, cumpre destacar o pensamento de Perreira (2019):

Neste sentido, é de suma importância a consciência de que a via extrajudicial, embora não jurisdicionada, conta com a decisão de pessoa terceira à relação, pelo que os requisitos de posse devem ser demonstrados objetivamente, preferencialmente sem controvérsias ou

aspectos subjetivos que desencadeariam subjetividade na análise do pedido pelo oficial competente.

Após as exigências legais atinentes aos requisitos do pedido, o próximo passo a ser seguido faz referência a elaboração da ata notarial, isto é, a construção de um Título capaz de dar legitimidade ao registro, dentro desta ótica, deve a ata notarial, em síntese, abarcar todas as características e especificidades do bem usucapiendo, isto é, deverá conter a qualificação dos usucapietes, seus respectivos cônjuges e companheiros, se caso existirem.

Em sendo assim, o requerente deverá esclarecer a forma que começou a exercer a posse e o tempo referente, para que o Oficial cartorário adeque a modalidade que melhor faça *jus* ao caso concreto. À vista disso, surge uma questão que suscita muitas dúvidas em relação à ata notarial, pois a competência para a feitura da ata é relativa, podendo ser alterada e, embora não esteja previamente estabelecido, sabe-se que a competência para atos feitos em cartório de notas possui restrições, em virtude de haver uma vedação expressa determinando que o tabelião não pode praticar atos fora circunscrição para o qual recebeu delegação. Veja-se a lei “O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.”

Neste sentido, embora a ata possa ser lavrada em quaisquer serventias de notas, isto é, dentro ou fora da comarca onde se situa o bem a ser adquirido, surge o questionamento a despeito da hipótese em que seja necessária alguma diligência por parte do Oficial, uma vez que, em certos casos, este precisará comprovar uma situação particular a despeito da posse. Contudo, estará vinculado apenas a sua respectiva circunscrição, não podendo se deslocar.

Desta forma, tal controvérsia surge a partir da obscuridade trazida pelo próprio Código de Processo Civil, uma vez, que este, quando regulou o inciso I do artigo 216-A da Lei 6015/73, só descreveu a possibilidade do reconhecimento da usucapião extrajudicial feita por ata notarial, sendo inconclusivo a respeito da ata ser lavrada apenas dentro da circunscrição do bem. Logo, não há um critério de exclusividade previsto:

**Art. 216-A.** Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que

estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias

Em sendo assim, tal lacuna autoriza de maneira tácita que o adquirente opte pelo tabelionato de notas de sua preferência, pautando-se no que diz a lei dos notários e registradores que assim verbera:

Art. 8º. É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.”

Vale ressaltar que as diligências feitas *in loco*, isto é, no local onde se situa o bem é dispensável para a real comprovação do tempo de posse e, até mesmo, do processo de lavratura da ata, no entanto, tratando-se dos casos em que haja a real necessidade do oficial de registro ir ao local, em virtude de alguma fato que precisa de uma maior averiguação, tal feito acaba por ficar comprometido, uma vez que a lei ficou meio evasiva nesta questão.

Outro aspecto a ser tratado, incide na principal dificuldade prática dentro da usucapião administrativa, pois a legislação concede ao Oficial a discricionariedade semelhante a do ente estatal, dando o poder de cobrar documentos que não são trazidos legalmente, nesse diapasão, entende-se que essa discricionariedade concedida faz com que tal procedimento ganhe um aspecto subjetivo que enseja em um julgamento e, não apenas, em um procedimento de aferição de documentos e checagem de requisitos objetivos.

A respeito, veja-se a redação legal:

**Art. 4º** O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos: I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste: 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 constar 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 em 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;(sem grifo no original).

Por conseguinte, outra questão que merece atenção está relacionada com o que dispõe o artigo 13 *caput* e parágrafo 2º do provimento 65 do CNJ que assim determina:

Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *caput* do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo. § 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

Logo, nos casos em que haja viabilidade para que o possuidor registre o imóvel pela via judicial, o registrador, a depender do caso, o oficial cartorário, se posicionará recomendando a via ordinária tradicional da transmissão de propriedade em favor dos herdeiros

A corroborar com tal entendimento, o Colégio Registral do rio Grande do Sul, (Anexo I- ATA NOTARIAL EM USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – COMPROVAÇÃO DE ÓBICE) esclareceu certas questões a despeito de um dos casos em que o possuidor tiver que justificar determinando impedimento à correta escrituração do imóvel. Neste sentido, nos casos, por exemplo, de um pedido de lavratura de Ata Notarial, para fins de usucapião extrajudicial em que o bem foi adquirido posteriormente ao falecimento de um dos proprietários legítimos, e, o cônjuge sobrevivente, vende tal imóvel, se fundamentado na ideia de que os herdeiros estão em local incerto e não sabido, foi-se entendido que tal requerimento passa a ter um óbice.

Logo, esse pedido de usucapião feito via cartório, não poderá prosseguir, em virtude do fato de não ter sido feito o inventário. Embora tais situações fatídicas devam ser analisadas individualmente, o entendimento é de

que, o requerente deve ter o máximo de cuidado no intuito de não fazer com o que o requerimento feito extrajudicialmente não se torne uma forma de pular a etapa da constituição do inventário e da partilha dos bens deixados pelo *De cujus*.

. Desse modo, fica nítido que a opção feita pela via extrajudicial é, a *priori*, muito mais rápida que a esfera judicial, contudo dotada de complexidades atinentes a pretensão do proprietário. Outro aspecto a ser elucidado trata-se da elaboração da planta e do memorial descritivo em relação ao terreno a ser usucapido, quando não há a perfeita identificação do imóvel bem como a sua delimitação no registro imobiliário. Pois com a aquisição por meio originário, haverá a possibilidade de sobreposição de áreas ou até mesmo de invasão, no ato da demarcação da terra a ser usucapida, pois é necessário que haja a assinatura dos confrontantes do imóvel no documento.

À vista disso, poderá ocorrer alguma impugnação de algum titular, ensejando, o não prosseguimento do feito. Contudo, cumpre destacar que as assinaturas podem ser substituídas, não excluindo de ainda sim, tal pedido ser indeferido em virtude do não assentimento do titular competente, é o que determina a legislação em seu §2º do artigo 216-A:

(..) § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer 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.

Ademais, é estabelecido que para os imóveis usucapiendos situados em condomínio edilício, não é necessária a feitura da planta e do memorial descritivo, uma vez que para estes, dispensa-se a anuência de todos os titulares de direito situados na matrícula e dos demais condôminos, sendo necessária apenas a notificação do síndico. E sendo assim, após a tais questões, o possuidor irá até ao Cartório de Registro de Imóveis competente onde fará o respectivo pedido de aquiescência da propriedade em razão de sua posse, neste momento será exigido os seguintes documentos:

**Art. 216-A.** Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado,

representado por advogado, instruído com 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.

Outro ponto bastante controvertido está ligado à questão da liberdade que os Cartórios possuem, no que refere, a escolha de outros procedimentos para a real comprovação da veracidade do requerimento. À vista disso, ainda que haja a anuência de todos os titulares confinantes, por exemplo, poderá ser pedida pelo oficial a notificação do titular do imóvel por receio, embora, muitas vezes, não seja necessário.

Em sendo assim, demais documentos também poderão ser exigidos, como por exemplo, certidão dos órgãos municipais e/ou federais que ateste a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo e etc.

Ao final, mediante a ordem de demonstração de todos os documentos requisitado pelo o cartório, o oficial de registro fará a notificação dos entes públicos e terceiros interessados, momento em que poderá haver impugnações de pessoas que se manifestarão de maneira contrária, e neste sentido, haverá audiências de conciliação para a possível resolução de tal conflito.

Dentro desta ótica, entende Perreira (2019):

Por fim, uma vez que a documentação apresentada perante os cartórios esteja totalmente em ordem, o Registrador demandará a notificação dos entes públicos e terceiros interessados para ciência do procedimento, momento em que poderão haver contestações, juntamente com as impugnações de confrontantes que se manifestem fundamentadamente contrários à usucapião, quando serão oportunizadas audiências de conciliação para solução de controvérsias finais ao registro.

Por fim, a lei estabelece que, na hipótese de não haver mais questionamentos, será feito o registro do imóvel em nome do possuidor, entretanto, caso não seja acatada tal requisição, o pedido será indeferido ou ainda, envidado a via judicial para ser julgado.

---

## CONCLUSÃO

O presente trabalho buscou evidenciar os aspectos mais importantes da Usucapião Administrativa, levando em consideração a legislação vigente do Código de Processo Civil, recepcionado pela lei 13. 105/2015. Sendo em virtude dessa nova legislação é que foi criada a possibilidade de se pleitear alguma demanda na esfera extrajudicial.

Com o intuito de tentar auxiliar o poder Judiciário, no que tange a desjudicialização de processos, a lei trouxe o instituto da usucapião extrajudicial, trazendo a competência, quando couber, para os Cartórios de Registro, para que estes resolvam de forma mais simples e rápida as questões atinentes a aquiescência de um terreno.

Neste sentido, verifica-se que o procedimento feito pela via administrativa, embora tenha um caráter bastante simplista e célere, poderá trazer algumas questões mais complexas, fazendo com que o requerente desanime de tal procedimento, em virtude das variáveis omissões legislativas. Daí a real e imprescindível importância de tal requerimento ser feito com a interferência de um profissional jurídico, isto é, de um advogado, que detenha um maior conhecimento sobre o instituto da posse e também das características atinentes ao instituto da usucapião extrajudicial.

Esse acompanhamento deve ser feito desde o momento da elaboração da ata notarial, ainda no cartório de Tabelionato de notas, até o processamento perante ao cartório de Registro de Imóveis respectivo, visto que, tal profissional será apto a conferir se há alguma intercorrência, analisando, certas exigências inapropriadas pelo cartório, fazendo com que os direitos de aquiescência da propriedade sejam legitimados.

Em sendo assim, tal instituto carece de inúmeros melhoramentos em seu trato legal, a começar por uma nova elaboração do provimento do Conselho Nacional de Justiça, especificando como se dará tal procedimento diante de situações específicas, bem como também retificando alguns artigos, a começar pelo artigo 4º que deve estabelecer apenas os documentos previstos na

legislação, não abrindo margem para serem pedidos mais documentos tornando o procedimento ainda mais dificultoso.

Necessita-se ainda que haja uma mudança no que se refere ao artigo 13 do respectivo provimento, uma vez que tal determinação não condiz com lei formal previamente estabelecida, não sendo, neste sentido, competente o CNJ para tal ato. Ademais, em razão da inexistência de uma legislação que ainda não estabeleça a fixação de emolumentos, o possuidor deve arcar com todas as despesas antecipando-as, logo necessário se faz a criação de uma Lei que estabeleça uma ponderação de modo que tais despesas não fiquem somente a par do requerente, dado a fragilidade do procedimento.

Pois, somente revendo certos aspectos é que usucapião extrajudicial efetivamente cumprirá, enfim, a sua finalidade precípua, isto é, a de descongestionar o poder Judiciário, diminuindo significativamente as demandas que discutam a respeito da usucapião.

## REFERÊNCIAS

AUGUSTO, Cesar Machado. Desvantagens da Usucapião Extrajudicial. Disponível em: <<https://cesarmdo1988.jusbrasil.com.br/artigos/864440801/desvantagens-da-usucapiao-extrajudicial>>. Acesso em 15 de março de 2021.

BEZERRA, Juliana. Lei das doze tábuas. Disponível em:> <https://www.todamateria.com.br/lei-das-doze-tabuas/>> Acesso em 28 de novembro de 2020.

BRASIL, Lei Complementar. Brasília: Senado Federal, 1969.

BRASIL, Leis ordinárias de 2009. DF: Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para assuntos Jurídicos, 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)>. Acesso em 17 março de 2021.

BRASIL, Leis ordinárias de 2011. DF: Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para assuntos Jurídicos, 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm)>. Acesso em 22 de março de 2021.

BRASIL, Leis ordinárias de 2017. DF: Presidência da República, Secretaria-Geral, Subchefia para assuntos Jurídicos, 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em 19 de março de 2021.

BRASIL, Leis ordinárias de 2002. Brasília, DF: Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para assuntos Jurídicos, 2002. Introdução às normas do direito Civil brasileiro. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)>. Acesso em 28 de novembro de 2020.

BRASIL, Leis ordinárias de. Brasília, DF: Casa Civil, Subchefia para assuntos jurídicos. Decreto Lei Nº 1318, de 30 de Janeiro de 1854. Lei das Terras Públicas.

Disponível em:<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Historicos/DIM/DIM1318.htm#:~:text=DECRETO%20N%C2%BA%201.318%2C%20DE%2030,18%20de%20Setembro%20de%201850.&text=Pal%C3%A1cio%20do%20Rio%20de%20Janeiro,de%20Sua%20Majestade%20o%20Imperador](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Historicos/DIM/DIM1318.htm#:~:text=DECRETO%20N%C2%BA%201.318%2C%20DE%2030,18%20de%20Setembro%20de%201850.&text=Pal%C3%A1cio%20do%20Rio%20de%20Janeiro,de%20Sua%20Majestade%20o%20Imperador)> Acesso em 27 de novembro de 2020.

BRASIL, Leis ordinárias de. Brasília, DF: Casa Civil, Subchefia para assuntos jurídicos. Regulamenta os artigos. 182 e 183 da Constituição Federal estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências Disponível em:> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm#:~:text=Regulamenta%20os%20arts.,urbana%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm#:~:text=Regulamenta%20os%20arts.,urbana%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias). > Acesso em 28 de novembro de 2020.

BRASIL. Constituição (1934). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: senado, 1934.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: senado, 1988.

BRASIL. Leis ordinárias de 1973. Brasília, DF: Casa Civil, Subchefia para assuntos jurídicos, 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências Disponível em:< [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)> Acesso em: 28 novembro 2020.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em:<[https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento\\_65\\_14122017\\_19032018152531.pdf](https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf)> Acesso em 28 de novembro 2020.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. 18. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

ESTEFANI, Daniel. A evolução Histórica da propriedade, o surgimento de sua função social e a usucapião extrajudicial enquanto propulsora do conteúdo existencial mínimo. Disponível em< <https://monografias.brasilecola.uol.com.br/dir-eito/a-evolucao-historica-propriedade-surgimento-sua-funcao-social-usucapiao-extrajudicial.htm#sdfootnote143sym> . Acesso em 27 de novembro de 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves, ROSEVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Direitos reais. 13. ed. Salvador: Juspodivm, 2017.  
FERRARI, Scheila D. Limongi. A usucapião extrajudicial: quais documentos são necessários, de acordo com o CPC atualizado pela Lei nº 13.465/2017 e Provimento 65 do CNJ? Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/68230/a->

[usucapiao-extrajudicial-quais-documentos-sao-necessarios-de-acordo-com-o-cpc-atualizado-pela-lei-n-13-465-2017-e-provimento-65-do-cnj](#). > Acesso em 01 março de 2021.

GEORGES, Eric Arvanitis. A origem e evolução histórica da Usucapião. Disponível em: < [GRACIETTI, Felipe. Usucapião Extrajudicial: Análise comparativa entre os procedimentos administrativo e judicial. Disponível em: < <https://monografias.brasilecola.uol.com.br/direito/usucapiao-extrajudicial-analise-comparativa-entre-os-procedimentos-administrativo-judicial.htm>. > Acesso em 07 de março de 2021.](https://jus.com.br/artigos/33970/a-origem-e-evolucaohistorica-dousucapiao#:~:text=O%20usucapi%C3%A3o%20teve%20suas%20ra%C3%ADzes,aos%20cidad%C3%A3os%20e%20princ%C3%ADpios%20democr%C3%A1ticos.> Acesso em 27 de novembro de 2020.</p></div><div data-bbox=)

LIMA, Ruy Cirne. Pequena história territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas. 2.ed. Porto Alegre: Livraria sulina, 1954.

MORAIS, Vanessa. Novas regras para usucapião extrajudicial do Novo CPC. Disponível em: < [PERREIRA, Aline Chaves. A aplicação da Usucapião Extrajudicial. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/74945/a-aplicacao-da-usucapiao-extrajudicial> Acesso em 19 de março de 2021.](https://www.megajuridico.com/lei-13-46517-novas-regras-para-usucapiao-extrajudicial-do-novo-cpc/#:~:text=A%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial%20%C3%A9%20uma,oficial%20de%20registro%20de%20im%C3%B3veis.> Acesso em 10 de março de 2021.</p></div><div data-bbox=)

STOLZE, Pablo, PAMPLONA Filho, Rodolfo. Manual de Direito Civil. Volume único. 4. ed. São Paulo. Saraiva, 2019.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. Volume único. 13. ed. São Paulo: Método, 2015.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil: direitos reais. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

ZENI, Priscila de Sá, A (in) viabilidade da usucapião extrajudicial. Disponível em: <[http://www.lex.com.br/doutrina\\_27698722\\_A\\_IN\\_VIABILIDADE\\_DA\\_USUCAPIA\\_O\\_EXTRAJUDICIAL.aspx](http://www.lex.com.br/doutrina_27698722_A_IN_VIABILIDADE_DA_USUCAPIA_O_EXTRAJUDICIAL.aspx). > Acesso em 19 de março de 2021.

## ANEXOS

### Anexo 1 – Ata Notarial em Usucapião Extrajudicial- Comprovação de óbice.

<https://www.aurum.com.br/blog/usucapiao-extrajudicial/>

**ATA NOTARIAL EM USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - COMPROVAÇÃO DE ÓBICE**

**CONSULTA:**

Recebemos um requerimento de um advogado, solicitando a lavratura de uma Ata Notarial para fins de Usucapião Extrajudicial de um imóvel com matrícula no CRI. Na matrícula do imóvel consta João e Maria como proprietários sendo que João faleceu em 2007 deixando 4 filhos. Sem fazer o devido inventário pelo fato de João ter esses 4 filhos em lugar incerto, a viúva Maria fez um contrato particular de compra e venda no ano de 2008, através do qual somente ela vendeu o imóvel para Joaquim e Cecília em 2 prestações, sendo paga a primeira prestação no valor de R\$ 35.000,00 no ato da assinatura do contrato e última no valor de R\$ 15.000,00 seria paga em 2015 no ato da Escritura Pública de Compra e Venda. Desde o ano de 2008, Joaquim e Cecília estão na posse do apartamento. Neste ano de 2019, Joaquim e Cecília resolveram juntamente com seu advogado, providenciar a regularização desse imóvel através da usucapião extrajudicial nos termos do artigo 1.242 do Código Civil (usucapião ordinária). Diante do exposto, peço ajuda aos colegas para os seguintes questionamentos: 1) neste caso, é possível lavrar a Ata Notarial para fins de Usucapião Extrajudicial? 2) a alegação da viúva de que o falecido tem filhos em lugar incerto e não sabido pode ser considerada uma justificativa ao óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral, conforme dispõe o art. 13, § 2º, do Provimento 65/2018 do CNJ? 3) qual o entendimento do Colégio Registral em um caso como esse?

**RESPOSTA:**

A matéria de fato requer uma avaliação individual para cada situação. Como regra a posição do Colégio é a de que deve-se ter o máximo cuidado a fim de impedir a utilização da usucapião extrajudicial como forma de evitar o inventário e partilha dos bens deixados pela morte de alguém. Em outras oportunidades versando sobre o mesmo tema o Registral se posicionou recomendando a via tradicional de transmissão da propriedade em favor de herdeiros – inventário e partilha – como se vê dos links abaixo, posição

Rua Cel. Gemino, nº 421, Sala 302 - Centro Histórico  
 Porto Alegre/RS - CEP: 90010-350  
 Fone: (51) 3226-2976  
 E-mail: secretaria@colegioregistrals.org.br

Colégio Registral do Rio Grande do Sul © Todos os direitos reservados.

15:23  
05/04/2021

<https://www.aurum.com.br/blog/usucapiao-extrajudicial/>

<http://www.notariado.org.br/blog/notarial/usucapiao-extrajudicial-necessidade-de-comprovacao-de-obice-para-transferencia-da-propriedade-pelos-meios-comuns>

## RESOLUÇÃO n°038/2020 – CEPE

### ANEXO I

#### APÊNDICE ao TCC

#### Termo de autorização de publicação de produção acadêmica

O(A) estudante Taciely Ferreira Vidal , do Curso de DIREITO, matrícula 20172000109757 telefone: 62 991673444 e-mail tacy\_@outlook.com , na qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei nº 9.610/98 (Lei dos Direitos do autor), autoriza a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás) a disponibilizar o Trabalho de Conclusão de Curso intitulado A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SUAS CONTROVÉRSIAS QUANTO AOS SEUS ASPECTOS PRÁTICOS.

gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, por 5 (cinco) anos, conforme permissões do documento, em meio eletrônico, na rede mundial de computadores, no formato especificado (Texto (PDF); Imagem (GIF ou JPEG); Som (WAVE, MPEG, AIFF, SND); Vídeo (MPEG, MWV, AVI, QT); outros, específicos da área; para fins de leitura e/ou impressão pela internet, a título de divulgação da produção científica gerada nos cursos de graduação da PUC Goiás.

Goiânia, 07 de junho de 2021.

Assinatura do(s) autor(es): 

Nome completo do autor: TACIELY FERREIRA VIDAL

Assinatura do professor-orientador:





**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO  
INSTITUCIONAL**

Av. Universitária, 1069 | Setor Universitário

Caixa Postal 86 | CEP 74605-010

Goiânia | Goiás | Brasil

Fone: (62) 3946.3081 ou 3089 | Fax: (62) 3946.3080

[www.pucgoias.edu.br](http://www.pucgoias.edu.br) | [prodin@pucgoias.edu.br](mailto:prodin@pucgoias.edu.br)

Nome completo do professor-orientador: ELIANE RODRIGUES NUNES