



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

O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

ORIENTANDO (A) – KELLY RIBEIRO AMORIM
ORIENTADORA – Profa. Ms. FÁTIMA DE PAULA FERREIRA

GOIÂNIA
2021

KELLY RIBEIRO AMORIM

O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

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).

Profa. Orientadora - Ms. Fátima de Paula Ferreira

GOIÂNIA
2021
KELLY RIBEIRO AMORIM

O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Data da Defesa: 26 de maio de 2021

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof.(a) Ms.FATIMA DE PAULA FERREIRA	Nota
Examinadora Convidada: Prof.(a) Ms. ANA PAULA FÉLIX	Nota

Dedico esta monografia aos meus pais, por todo afeto, dedicação e esforço, pois sem eles nada disso seria possível.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, gostaria de agradecer a Deus, pois sem ele eu nada seria.

Agradeço a minha orientadora por toda paciência, dedicação e ensinamentos que me transmitiu. Fez este momento se tornar mais especial ainda, com todo o seu empenho.

A todos os professores que tive ao longo da graduação, pois contribuíram diretamente para o meu aprendizado, são exemplos de competência e sabedoria.

Aos meus pais, que me proporcionaram a oportunidade de chegar até aqui. Não tenho palavras para agradecê-los pela confiança depositada a mim. Sei que a trajetória não foi fácil, e o quanto se esforçaram e dedicaram para contribuir com a realização do meu sonho.

A minha irmã, ao meu sobrinho e cunhado que por diversas vezes foram o meu alicerce nos momentos difíceis.

A todos os amigos que conquistei na Universidade, em especial a Ellizama, Pabliny, Tayna e Yasmin, são pessoas que estiveram ao meu lado desde o 1º período do curso e foram essenciais nos dias difíceis.

RESUMO

O procedimento da usucapião extrajudicial é uma novidade no ordenamento jurídico brasileiro, onde tem por objetivo o reconhecimento da propriedade por meio do instituto da usucapião, de uma maneira menos burocrática. Foi introduzida pelo CPC/2015, entretanto sofreu alterações pela Lei 13.465/2017 e foi aperfeiçoada pelo Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça. A presente pesquisa será realizada com os métodos científicos para auxiliar a uma melhor compreensão do tema. Sendo desenvolvidas através do método dedutivo onde serão observadas as espécies de usucapião e suas possibilidades, com ênfase na usucapião extrajudicial demonstrando seu cabimento, requisitos, etapas e o procedimento perante o cartório. O grande objetivo deste trabalho é demonstrar qual o procedimento para realizar a usucapião extrajudicial e esclarecer os aspectos mais polêmicos sobre a lei e os pontos positivos trazidos pelas diretrizes do Provimento 65.

Palavras-chave: Lei nº 13.465/2017. Provimento 65/2017 do CNJ. Documentação e requisitos. Procedimento.

ABSTRACT

The extrajudicial usucapião procedure is a novelty in the Brazilian legal system, where it aims to recognize property through the institute of usucapião, in a less bureaucratic way. It was introduced by cpc/2015, however it underwent changes by Law 13.465/2017 and was improved by Provision 65 of the National Council of Justice. This research will be carried out with scientific methods to help a better understanding of the theme. Being developed through the deductive method where the species of usucapião and their possibilities will be observed, with emphasis on extrajudicial usucapião demonstrating its fit, requirements, steps and the procedure before the notary. The main objective of this work is to demonstrate the procedure to perform extrajudicial use and clarify the most controversial aspects about the law and the positive points brought by the guidelines of the Provision 65.

Keywords: Law No. 13,465/2017. Provision 65/2017 of the CNJ. Documentation and requirements. procedure.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	9
1 DA USUCAPIÃO	11
1.1 POSSE.....	11
1.2 PROPRIEDADE E DOMÍNIO	12
1.3 CONCEITO E ORIGEM	13
1.4 REQUISITOS	14
1.5 PRINCIPAIS ESPÉCIES.....	15
1.5.1 Usucapião extraordinária	15
1.5.2 Usucapião ordinária	15
1.5.3 Usucapião especial	16
1.5.3.1 Usucapião especial rural	16
1.5.3.2 Usucapião especial urbana	17
2 PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	18
2.1 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.....	18
2.2 FUNÇÕES IMPORTANTES NO PROCEDIMENTO	18
2.2.1 O papel do Tabelião	19
2.2.2 O papel do Registrador de Imóveis	19
2.3 REQUISITOS E O PROCEDIMENTO	20
2.3.1 Requerimento	21
2.3.2 Ata Notarial	21
2.3.3 Planta e Memorial descritivo	23

2.3.4 Certidões Negativas.....	24
2.3.5 Justo Título.....	25
2.4 PROCEDIMENTOS FINAIS	26
2.5 MUDANÇAS TRAZIDAS COM A LEI 13.465/2017	31
2.6 O PROVIMENTO Nº 65/2017 DO CNJ	36
3 PRINCIPAIS PONTOS CONTROVERTIDOS.....	39
3.1 O SILÊNCIO COMO CONCORDÂNCIA OU DISCORDÂNCIA	39
3.2 TORNANDO A CAUSA COMPLEXA NÃO SERÁ POSSÍVEL REALIZAR A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	41
CONCLUSÃO.....	43
REFERÊNCIAS	45
ANEXOS	48

INTRODUÇÃO

A efetivação da usucapião extrajudicial é uma recente alteração legislativa, e por ser um tema atual dentro da sua modalidade, me despertou interesse sobre o assunto. Chamou-me atenção por ser uma forma extrajudicial de solucionar uma questão de propriedade imóvel, o que até então não havia tal possibilidade.

Usucapião é o modo de aquisição originária de uma propriedade. De modo genérico, usucapião seria a forma de adquirir propriedade por meio da posse prolongada da coisa, dentro dos requisitos legais. Dentro do direito brasileiro a usucapião é dividida em espécies, sendo as principais: A usucapião extraordinária, a ordinária e a especial (rural e urbana).

Escolhida como tema principal deste trabalho, é a usucapião extrajudicial. Foi introduzida pelo novo Código de Processo Civil, em seu artigo 1.071, sendo inserida a possibilidade de realizar o procedimento de usucapião em Cartório, desde que possua todos os documentos necessários, e cumpra todos os requisitos que estão descritos no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.012/1973).

O trabalho tem por objetivo analisar o procedimento da usucapião extrajudicial incluída pelo CPC/2015, as mudanças ocorridas com a lei 13.465/2017 e com o Provimento 65 do CNJ, bem como, comentar sobre os principais pontos controvertidos e os aspectos polêmicos da usucapião extrajudicial.

Ela foi inserida no ordenamento jurídico brasileiro devido à necessidade de desafogar o judiciário em alguns aspectos, sendo uma forma de desjudicialização nos casos de processos em que não há lide.

A usucapião extrajudicial ainda gera algumas dúvidas como: onde o pedido poderá ser feito, se há possibilidade da usucapião extrajudicial caso a causa se torne complexa, de quem é a competência para tal ato, se há necessidade de advogado, assim como na judicial, e entre outros.

O texto original trazido pelo CPC/2015 não alcançou o efeito que era desejado, devido às inúmeras lacunas presentes na lei. Por esse motivo, a Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, trouxe algumas alterações no dispositivo legal e em 14 de dezembro de 2017 o Conselho Nacional de Justiça estabeleceu o Provimento 65, onde introduziu algumas diretrizes para uniformizar o procedimento da Usucapião extrajudicial.

Ao decorrer do presente trabalho o principal assunto abordado será sobre o procedimento da usucapião extrajudicial, pois por ser um assunto relativamente novo, ainda gera muitas dúvidas a respeito da sua documentação durante o processo e principalmente a sua aplicação.

A pesquisa fará uso de métodos científicos para melhor compreensão do tema. Sempre nos limites dos objetivos propostos, a pesquisa se desenvolverá da seguinte forma: será utilizado o método dedutivo, na medida em que serão observadas as espécies de usucapião e suas possibilidades, com ênfase na usucapião extrajudicial e o seu procedimento.

Serão realizados vários procedimentos metodológicos, a partir da pesquisa bibliográfica, a saber: levantamento bibliográfico referente a cada um dos objetivos, a fim de apresentar-se o contexto histórico, as requisitos da usucapião; suas espécies; o procedimento da usucapião extrajudicial; artigos publicados em revistas especializadas, textos publicados na internet, tudo com o propósito de determinar, com base na doutrina e legislação pertinentes, a titularidade original da produção intelectual nos institutos de ensino e pesquisa.

A usucapião extrajudicial é um tema muito relevante e atual, possui grandes benefícios para pessoas físicas e jurídicas interessadas em regularizar bens imóveis. É realizado de maneira menos burocrática, com um período menor de duração, comparado aos meios judiciais.

CAPÍTULO I DA USUCAPIÃO

Inicialmente, para falar sobre Usucapião é necessário realizar uma análise de alguns pontos primordiais e relevantes para o entendimento de como é realizado o procedimento que reconhece esta modalidade em nosso ordenamento jurídico.

Será realizada a conceituação e diferenciação básica de Posse, Propriedade e Domínio, bem como a relação que possui com o direito de propriedade.

Será oferecido o conceito da usucapião e na sequência comentários sobre os seus requisitos e suas principais espécies existentes no ordenamento jurídico brasileiro, tendo como foco principal a usucapião extrajudicial.

1.1 Posse

De maneira geral, a posse é conceituada como a exteriorização ou demonstração da propriedade. Entretanto, sua conceituação é complexa, já que depende de todo um contexto.

Ao falar de posse, não há como deixar de citar as teorias de Savigny e Ihering, sendo conhecidas, respectivamente, como teoria subjetiva (clássica) e teoria objetiva.

Conforme conceitua Carlos Roberto Gonçalves sobre a teoria subjetiva (2020, p.49):

Para SAVIGNY, a posse caracteriza-se pela conjugação de dois elementos: o *corpus*, elemento objetivo que consiste na detenção física da coisa, e o *animus*, elemento subjetivo, que se encontra na intenção de exercer sobre a coisa um poder no interesse próprio e de defendê-la contra a intervenção de outrem. Não é propriamente a convicção de ser dono (*opinio seu cogitatio domini*), mas a vontade de tê-la como sua (*animus domini* ou *animus rem sibi habendi*), de exercer o direito de propriedade como se fosse o seu titular.

Neste mesmo seguimento Carlos Roberto Gonçalves (2020, p. 51) também traz o conceito da teoria objetiva dada por Ihering:

Para ILHERING, portanto, basta o *corpus* para caracterização da posse. Tal expressão, porém, não significa *contato físico* com a coisa, mas sim *conduta de dono*. Ela se revela na maneira como o proprietário age em face da coisa, tendo em vista sua *função econômica*. Tem posse quem se comporta como dono, e nesse comportamento já está incluído o *animus*. O elemento psíquico não se situa na intenção de dono, mas tão somente na vontade de agir como habitualmente o faz o proprietário (*affectio tenendi*), independentemente de querer ser dono (*animus domini*).

De maneira sucinta, conceitua-se *corpus* sendo a detenção da coisa física para si e o *animus* seria a intenção que o possuidor tem de tê-lo como se fosse proprietário.

O Código Civil de 2002 adota a teoria objetiva, aduzindo em seu artigo 1.196 que “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Assim, possuidor é aquele que se comporta como proprietário, exercendo alguns poderes, sendo ele proprietário ou não. E detentor seria aquele que exerce os atos de posse, mas em nome de terceiro, tendo uma relação de subordinação a este.

Entretanto, para definir a posse em relação ao procedimento da usucapião, leva-se em consideração a teoria subjetiva de Savigny, já que sua aquisição demanda o *animus domini*.

1.2 Propriedade e domínio

O artigo 1.228 do Código Civil enuncia os poderes cabíveis ao proprietário, sendo eles: “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.”

É necessário distanciar a propriedade, de domínio.

A propriedade é um direito *complexo*, que se instrumentaliza pelo domínio. Este, como substância econômica da propriedade, possibilita ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de *usar, gozar, dispor e reivindicar* a coisa que lhe serve de objeto (art. 1.228 do CC.[...](FARIAS; ROSENVALD, 2020. P. 277)

De maneira sucinta, a propriedade refere-se um direito real sobre a coisa, já o domínio seria um direito exercido através da posse. Segundo, Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald, (2020. p. 278):

A propriedade não é o retrato material do imóvel com as características físicas, mas a feição econômica e jurídica que a representa formalmente, dotando o proprietário de uma situação ativa que lhe permita o trânsito jurídico de titularidades e a proteção plena do aparato judicial. [...]

Desse modo, os autores referem-se ao domínio da seguinte maneira:

[...] Quanto à natureza de seu conteúdo, o domínio é um direito real que se exerce através da posse. O proprietário exercita ingerência sobre coisas (domínio) e pede a colaboração de pessoas (propriedade). Somente na propriedade plena é possível observar que o direito de propriedade e todos os poderes do domínio se concentram em uma só pessoa. (FARIAS; ROSENVALD, 2020. P. 278)

Assim, é possível a compreensão de que mesmo tendo a propriedade, não obrigatoriamente a mesma pessoa terá o domínio desse bem. Significando então, que a transferência da titularidade (propriedade) não acarreta, necessariamente, na transferência do domínio.

O domínio de tal propriedade poderá estar com pessoa diferente, ou seja, uma pessoa poderá ser proprietária e não ter o domínio sobre àquele bem.

Dessa maneira, ter o título de dono não significa automaticamente que a pessoa possui o direito de propriedade sobre o imóvel.

1.3 Origem e Conceito de usucapião

A usucapião originou-se no Direito Romano, disposto na Lei das XII Tábuas.

A usucapião restou consagrada na Lei das Doze Tábuas, datada de 455 antes de Cristo, como forma de aquisição de coisas móveis e imóveis pela posse continuada por um ou dois anos. Só poderia ser utilizada pelo cidadão romano, eis que os estrangeiros não gozavam dos direitos preceituados no *ius civile*. Dessa forma, os romanos mantinham os seus bens perante os peregrinos e podiam reivindicá-los quando bem entendessem. Sendo a transmissão da propriedade romana cercada de diversas solenidades, no início a ação de usucapião era utilizada para convalidar aquisições formalmente nulas e aquelas ineficazes por vício ou defeito de legitimação quando presente a boa-fé do possuidor. (FARIAS; ROSENVALD, 2020. P. 430)

Com o decorrer do tempo o possuidor peregrino começou a ter direito a uma espécie de prescrição, que serviria como uma defesa contra ações reivindicatórias. Assim, o prazo para adquirir o bem por meio da posse, passou a ser de 10 a 20 anos. (FARIAS, ROSENVALD, 2020)

Em 528 depois de Cristo, Justiniano eliminou as diferenças entre propriedade civil e pretoriana, unificando os institutos na usucapião, permitindo ao possuidor a ação reivindicatória para ele obter propriedade através da longa duração de tempo. (FARIAS, ROSENVALD, 2020)

As doutrinas trazem uma grande gama de conceituações sobre a usucapião, sendo a mais comum, que é um modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, adquirida pela posse estendida da coisa.

De maneira bem simples, a usucapião poderá ser conceituada como um modo aquisitivo de propriedade por parte daquele que está ajuizando a ação e a perda de propriedade por intervenção do particular por parte do outro.

No presente trabalho será abordada apenas a usucapião como modo aquisitivo da propriedade de bens imóveis.

O fundamento da usucapião é consolidação da propriedade. O proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade. (FARIAS; ROSENVALD, 2020. P. 432)

Na usucapião você adquire uma propriedade através da prescrição dela. Dessa forma, se não houver prescrição não haverá usucapião.

A aquisição de propriedade pela usucapião se dá de modo originário. Nessa aquisição, não existe nenhuma relação de direito real ou obrigacional do possuidor com o proprietário do imóvel.

Como na usucapião, o possuidor adquire a propriedade por sua posse prolongada. A despeito de qualquer relação jurídica com o proprietário anterior, não incidirá o fato gerador do ITBI (a transmissão da propriedade, a teor do art. 35 do CTN), já que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário. Outrossim, se existir eventual ônus real sobre o imóvel, em razão de negócio jurídico praticado pelo antigo proprietário (v.g., hipoteca, servidão), não subsistirá o gravame perante o usucapiente, que receberá a propriedade límpida, isenta de máculas. (FARIAS; ROSENVALD, 2020. P. 433)

De modo, como acima exposto, a dívida do proprietário de direito real não é transmitida para a pessoa que ajuizou a ação de usucapião.

1.4 Requisitos

São requisitos indispensáveis para consumação da usucapião: a coisa hábil, a posse e o decurso de tempo.

Primeiramente, é necessário verificar se o bem é suscetível de usucapião, pois nem todos estão sujeitos a tal forma de aquisição, como os bens fora do comércio e os bens públicos. (GONÇALVES, 2020)

A posse é um requisito fundamental para caracterizar a prescrição aquisitiva. Entretanto, não é qualquer posse que poderá conduzir a usucapião. A lei exige algumas características presentes nos arts. 1.238 a 1.242 do Código Civil, sendo o ânimo de dono, ser mansa e pacífica e ser contínua, exercida sem oposição. (GONÇALVES, 2020)

Em relação ao decurso de tempo, será contado por dias, e não por horas. O prazo inicia no dia seguinte ao da posse, não sendo contado o primeiro dia, mas será contado o último.

1.5 Principais espécies

Há diversas espécies de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, tendo sido adotadas como as principais por diversos autores como Carlos Roberto Gonçalves, a Usucapião Extraordinária, a Ordinária e a Especial, dividindo-se a última em rural e urbana.

1.5.1 Usucapião Extraordinária

A usucapião extraordinária está prevista no artigo 1.238 do Código Civil brasileiro. Conforme afirmado por Gonçalves (2020, p. 255):

A usucapião *extraordinária* é disciplinada no art. 1.238 do Código Civil e seus requisitos são: posse de quinze anos (que pode reduzir-se a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo), exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacificamente. Dispensam-se os requisitos do justo título e da boa-fé.

Essa modalidade possui como requisito o maior tempo de posse necessário para sua aquisição, entretanto, também é a que necessita de menos requisitos para obtê-la.

1.5.1 Usucapião Ordinária

A ordinária encontra-se tipificada no artigo 1.242 do Código Civil “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.”

Tendo como requisito a posse pelo período de dez anos, de acordo com o caput, e de cinco anos, de acordo com o parágrafo único do artigo.

Diferente da extraordinária, a ordinária possui como requisito indispensável o justo título e a boa-fé.

O justo título é um documento que leva o possuidor a pensar que é o legítimo proprietário da coisa. De acordo com Farias, Rosendal (2020, p. 456):

O justo título pode se concretizar em uma escritura de compra e venda, formal de partilha, carta de arrematação, enfim, um instrumento extrinsecamente adequado à aquisição do bem por modo derivado. Importa que contenha aparência de legítimo e válido, com potencialidade de transferir direito real, a ponto de induzir qualquer pessoa normalmente cautelosa a incidir em equívoco sobre a sua situação jurídica perante a coisa.

A boa-fé seria a ignorância do possuidor em relação ao vício, ao adquirir o bem com a presença do justo título, acreditou falsamente ser proprietário do bem.

Definitivamente, só poderá alegar boa-fé para fins de usucapião o possuidor municiado de um justo título. Esse é o elemento objetivo que presume a convicção de dono do possuidor, consoante o exposto no parágrafo único do art. 1.201 do Código Civil. [...] (FARIAS; ROSENVALD, 2020. P. 461)

No presente caso da usucapião ordinária, a boa-fé é presumida, pois há por parte do possuidor a crença de que ele possui tal direito, acreditando ser de fato, proprietário do bem.

1.5.3 Usucapião Especial

A usucapião especial também poderá ser conhecida como Constitucional por ter sido introduzida pela Constituição Federal, possuindo duas formas: usucapião especial rural e usucapião especial urbana.

1.5.3.1 Usucapião Especial Rural

A usucapião especial rural está prevista no artigo 191 da Constituição Federal de 1.988 e de maneira idêntica no artigo 1.239 do Código Civil:

Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, 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.

Possui como requisito a posse por um período de cinco anos de forma contínua, mansa e pacífica, o usucapiente não poderá ser proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural, o imóvel deverá ser destinado para fins de moradia, tornando a área produtiva e a área da posse não poderá ser superior a cinquenta hectares.

Conhecido também como usucapião *pro labore*, teve por objetivo a fixação do homem no campo, requerendo a ocupação produtiva do imóvel, devendo neste morar e trabalhar o usucapiente ou a entidade familiar. Essa modalidade de usucapião é regulada hodiernamente pela Lei nº 6.969/81.[...] (FARIAS; ROSENVALD, 2020. P. 483)

Como o exposto acima, a usucapião especial rural tem por objetivo um lado mais agrícola, tornando a terra produtiva.

1.5.3.2 Usucapião Especial Urbana

A usucapião especial rural está prevista no artigo 183 da Constituição Federal de 1.988, ao dispor que:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

No artigo 1.240 do Código Civil, está descrita da seguinte maneira:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Possui como requisito a posse por um tempo de cinco anos ininterruptos de uma área de até duzentos e cinquenta metros quadrados, deverá utilizar o bem para sua moradia ou de sua família e não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Inicialmente, vale ressaltar que a usucapião extrajudicial não é considerada uma nova modalidade de usucapião, e sim, uma novidade procedimental realizada em cartórios de registro de imóveis, nos casos em que preenchem os requisitos legais exigidos.

2.1 A usucapião extrajudicial no Novo Código de Processo Civil

A usucapião extrajudicial foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pelo novo Código de Processo Civil de 2015, sendo uma das grandes novidades da lei. Onde, recentemente foi aperfeiçoada pela Lei n. 13.465/2017.

O artigo 1.071 do CPC/2015 adicionou o artigo 216-A ao texto da Lei nº 6.015/1973, Lei de Registros públicos, onde aduz que:

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 [...]

Dessa forma, compreende-se que a via extrajudicial passou a ser uma opção, onde o possuidor poderá escolher o procedimento judicial ou extrajudicial, decidindo, junto com seu advogado, qual via lhe caberia melhor.

No entanto, vale ressaltar que para ocorrer à usucapião extrajudicial o bem imóvel não poderá ser público, pois como regra o artigo 102 do Código Civil nos traz que os imóveis públicos são insuscetíveis de sofrer usucapião.

Outro ponto que merece destaque, é que procedimento extrajudicial será cabível apenas nos casos em que não houver impugnação por qualquer interessada. Havendo impugnação, o registrador deverá enviar os autos ao juízo competente.

Antes de aprofundar no assunto, pontua-se que ocorreram algumas alterações na redação original do art. 216-A, onde foram solucionados alguns problemas identificados na usucapião extrajudicial trazida pelo CPC. Tais alterações serão discutidas nos tópicos 2.5 e 2.6.

2.2 Funções importantes no procedimento extrajudicial

De início, destaca-se que o Tabelião e o Registrador de Imóveis possuem um papel extremamente fundamental no procedimento da usucapião extrajudicial. Dessa forma, destaca Farias, Rosenvald (2020, p. 488)

[...] Teremos então um procedimento expedito, comandado pelo Oficial do Registro Imobiliário do local em que se situa o bem, dispensando homologação judicial e intervenção do órgão ministerial. Aos chamados “particulares em colaboração” - aqui os notários e registradores -, serão delegadas atividades que a tradição havia colado ao poder judiciário.

2.2.1 O Papel do Tabelião

O artigo 6º da lei 8.935/94 dispõe sobre a competência dos notários:

Art. 6º Aos notários compete:

- I - formalizar juridicamente a vontade das partes;
- II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
- III - autenticar fatos.

Logo em seguida, o artigo 7º aduz quais as atividades exclusivas aos tabeliães de notas, destacamos o inciso III, onde dá ao tabelião a competência para lavratura de atas notarias.

A ata notarial, como será visto posteriormente, é um documento de extrema importância para o procedimento da usucapião extrajudicial, onde será usada para auxiliar o Registrador de imóveis, pois os documentos lavrados por ele é atribuído da fé pública. Dessa forma, a ata notarial é uma segurança jurídica e uma grande garantia para o procedimento.

Segundo Gonçalves (2020, p. 274)

A ata notarial, regulada no art. 384 do Código de Processo Civil, é o instrumento público pelo qual o tabelião atesta a “existência e o modo de existir de algum fato”, ou seja, é o documento público que tem por finalidade comprovar um fato de conhecimento do tabelião.

Assim, conclui-se que sua função é preparatória, com o objetivo de produzir provas técnicas e de qualidade para a realização do procedimento. Sendo a função do tabelião, narrar àquilo que ele pôde verificar.

2.2.2 O Papel do Registrador de Imóveis

O Registrador de Imóveis competente para o procedimento da usucapião extrajudicial será aquele que exerce suas funções na circunscrição em que o imóvel está localizado (ou a maior parte dele), em respeito à territorialidade.

Ele terá a responsabilidade de conduzir e administrar todo o processo, realizando a análise das provas e aplicando o direito, conforme o caso concreto, cabendo a ele, ao final, decidir pelo deferimento ou indeferimento do pedido.

Sobre o tema, Serra, Serra (2016, p. 111) nos traz que:

O registrador atuará, na prática, como um juiz anão, julgando o pedido que, caso seja deferido, acarretará na aquisição originária da propriedade. Não se limitará mais somente à análise das provas pré-constituídas, pois o § 5º do artigo dispõe que “Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis”.

Dessa maneira, afirma-se que seu papel será equiparado ao do juiz, pois caberá a ele realizar o juízo, e todas as análises necessárias para assegurar que todos os requisitos indispensáveis foram preenchidos. Sendo de sua competência decidir se haverá ou não a aquisição da propriedade.

Por fim, vale destacar que tanto o tabelião quanto o registrador serão imparciais no exercício de suas funções, onde levará em consideração apenas aquilo que foi devidamente comprovado.

2.3 Requisitos e o Procedimento

O artigo 216-A, inserido pelo CPC na Lei de Registros Públicos (6.015/73) é responsável por descrever os requisitos e procedimentos para a realização da usucapião extrajudicial.

Farias, Rosenvald (2020, p.488) traz de maneira simples e introdutória, a respeito do assunto, onde aduz

Em apertada síntese, a facilitação do acesso à propriedade resulta de uma simplificação procedimental que se vislumbra da apresentação do usucapiente por um procurador que instruirá o requerimento com ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas e justo título ou quaisquer documentos que comprovem a origem, continuidade, natureza e tempo da posse. Após a autuação pelo registrador e ciência de todos os interessados (confrontantes, proprietários, Estado e terceiros), o oficial do registro de imóveis acolherá ou denegará o pedido, sem que eventual rejeição impeça o interessado de ajuizar ação de usucapião pelo procedimento comum do CPC/15.

Vale ressaltar que nada impede a exigência, por parte do registrador, de outros documentos além dos que serão listados a seguir.

2.3.1 Requerimento

O caput do art. 216-A aponta que a usucapião extrajudicial será processada diante do cartório de registro de imóveis da comarca que está situado o bem, a requerimento do interessado, devidamente representado por seu advogado.

Sobre o requerimento Leonardo Brandelli traz a seguinte explicação:

No requerimento, peça inicial do processo de usucapião extrajudicial, deverá a parte legitimada requerer a instauração do procedimento administrativo bem como o registro da usucapião ao final, justificando pormenorizadamente o seu direito à usucapião, detalhando qual a espécie de usucapião aplicável ao caso, no seu entender, bem como relatando minuciosamente acerca do preenchimento dos requisitos materiais para a aquisição pela usucapião no caso concreto alegado, o que deverá, por certo, ser provado

subsequentemente ao Oficial de Registro pelos meios de prova admitidos (BRANDELLI, 2016, p.65)

Entretanto, após a publicação da Lei nº 13.465/2017 e do Provimento 65/2017 do CNJ, foram adicionados alguns requisitos que serão discutidos no tópico 2.5.

Logo, o que vale destacar inicialmente, é a necessidade que o usucapiente possui de ser representado por um advogado ou defensor público, sendo impossibilitado de requerer a usucapião extrajudicial diretamente ao Registrador e o fato do requerimento precisar atender, no que couber, os requisitos da petição inicial estabelecidos pelo artigo 319 do CPC.

2.3.2 Ata Notarial

O inciso I, do artigo 216-A traz a necessidade da ata notarial, eis aqui o papel fundamental do tabelião, pois o mesmo será responsável pela lavratura da Ata.

Nota-se que a lei exige formalmente uma ata notarial, como documento indispensável à apresentação do requerimento inicial. Sua ausência implica na fixação de prazo para o usucapiente completar a documentação, sob pena de rejeição do requerimento sem análise do pedido de usucapião. (COUTO, 2021, p. 190)

Antes mesmo de ingressar com o pedido de usucapião extrajudicial por meio de seu advogado, o requerente deverá providenciar, junto ao tabelião, a lavratura da ata notarial, a ser realizada de preferência, no Tabelionato de Notas onde está situado o imóvel.

Ainda, é importante destacar que a ata notarial é um requisito essencial e indispensável para o procedimento da usucapião extrajudicial.

O artigo 384 do Código de Processo Civil reconhece a ata notarial como meio de prova, onde dispõe: “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião” em seu parágrafo único, deixa claro que documentos eletrônicos, como fotos e vídeos, serão aceitos na ata.

A ata notarial é o documento onde o tabelião irá atestar o tempo de posse, testemunhar e certificar alguns fatos, embasado na fé pública que possui.

O primeiro objetivo é fazer prova da legitimidade da posse do requerente. Para tal, necessário que a ata seja lavrada com diligência pessoal do tabelião ou seu preposto ao local, a fim de atestar que, de fato, o requerente exerce a posse mansa e pacífica do imóvel. Também deve instruir a ata com os elementos do prazo em que essa posse está sendo exercida, a fim de provar o decurso do prazo prescricional. Para

ambos os casos, é recomendável que se colha a manifestação dos vizinhos. Este testemunho é um importante elemento na caracterização tanto da posse ser mansa e pacífica quanto do prazo em que ela tem sido exercida. (SERRA, SERRA, 2016, p.111)

Vale ressaltar, que muito mais relevante será a ata onde ocorrer à diligência até o local, pois tabelião poderá atestar a percepção dele sobre aquilo que viu pessoalmente, resultando em uma maior segurança jurídica ao ato.

O tabelião deverá exigir do requerente alguns documentos que serão usados para o reconhecimento da posse, tais como:

- a) Contratos particulares e/ou recibos, se houver;
- b) Comprovantes de pagamento de IPTU;
- c) Declarações de bens que o imóvel é citado;
- d) Contas referentes ao imóvel, como água, energia e etc.;
- e) Planta do imóvel assinada pelo profissional e pelas partes, com a anotação de responsabilidade técnica – ART (engenheiro) ou registro de responsabilidade técnica – RRT (arquiteto);
- f) Memorial descritivo
- g) Certidões negativas

Além dos documentos mencionados acima, a ata notarial deverá conter a qualificação completa do requerente. Ainda, é importante destacar que quanto mais documentos o requerente oferecer para o tabelião, mais completa será a ata.

Dessa forma, também poderá ser usada como prova, fotos e vídeos que comprovem o crescimento/melhoria do imóvel, que mostrem a família no imóvel no decorrer dos anos, afinal, posse é fato e fato se comprova com situações fáticas.

Como dito anteriormente, é bastante válido que o tabelião faça uma diligência no local, pois o mesmo poderá dar à percepção dele sobre o caso, onde atestará aquilo que viu. Também deverá ouvir os confrontantes e vizinhos do imóvel.

2.3.3 Planta e Memorial descritivo

Como regra, o inciso II do artigo 216-A exige que o requerimento para usucapião extrajudicial seja acompanhado da Planta e do Memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e com anotação de responsabilidade técnica.

Estes documentos são de grande importância e indispensáveis para o procedimento da usucapião, pois através deles será feita a determinação do tamanho do imóvel, sua descrição e as informações geométricas da área, também limitando as divisas dos confrontantes.

Além da assinatura dos profissionais responsáveis, também há necessidade da assinatura dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, isso quer dizer que caso o imóvel tenha, por exemplo, penhora e hipoteca, também é necessária a assinatura dessas pessoas.

Dessa forma, os documentos também deverão apresentar o número de matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, mencionando e qualificando os titulares de direito perante o imóvel.

A planta e o memorial descritivo deverão indicar o imóvel usucapiendo e seus confrontantes mediante seus números de matrícula ou transcrição, indicando ainda os titulares de direitos sobre tais imóveis, com seu nome e qualificação mínima que permita sua identificação, tal como número de CPF ou carteira de identidade, a fim de que possa o Registrador identificar em tais documentos os imóveis e os titulares de direito envolvidos no processo. A descrição do imóvel usucapiendo deverá obedecer aos requisitos de especialidade objetiva insculpidos nos arts. 176 e 225 da LRP. (BRANDELLI, 2016, p.71)

No entanto, vale frisar que o imóvel que não possui matrícula também poderá realizar o procedimento, sendo este, um meio para regularizar um imóvel que possui vícios em seu registro, pois como foi mencionado no capítulo I deste trabalho, a usucapião é um meio de adquirir a propriedade de modo originário.

Sobre o assunto, Paiva (2016, P. 5) traz a seguinte informação:

[...] Caso o imóvel não possua registro próprio, o requerente deve solicitar ao Registro de Imóveis uma certidão para fins de usucapião, o que já ocorre nos procedimentos judiciais. Esta certidão, para fins de usucapião, expedida pelo Registro de Imóveis, fará constar se o imóvel objeto da usucapião pertence a uma área maior ou se não consta identificação.

O §2º do artigo 216-A diz que nos casos em que não constar a assinatura de algum dos titulares, confrontantes ou terceiro interessado, o registrador deverá notificar a pessoa, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de 15 dias.

No texto original trazido pelo CPC, o silêncio seria interpretado como DISCORDÂNCIA, no entanto esta é uma das grandes mudanças trazidas pela lei 13.465/2017, onde o silêncio passou a ser interpretado com CONCORDÂNCIA.

Se o proprietário do imóvel usucapiendo não emprestasse originária adesão à planta, era notificado para manifestar o seu consentimento expresso em 15

dias, interpretando-se o seu silêncio como discordância. Surgia então uma segunda ocasião procedimental de concordância entre o requerente e o titular formal do bem. Sem que seja necessário o apelo à clarividência, parece-nos que muito raramente aquele proprietário que se eximiu de subscrever a planta do imóvel, culminaria por, posteriormente, manifestar ao oficial registrador a sua aquiescência ao requerimento de usucapião. (FARIAS; ROSENVALD, 2020. p. 491)

A nova redação dada ao parágrafo §2º do artigo será aprofundada nos tópicos seguintes.

2.3.4 Certidões negativas

O artigo 216-A, inciso III destaca a obrigatoriedade da apresentação das certidões negativas da Justiça Estadual e Federal de onde está localizado o imóvel e do domicílio do requerente.

Tais certidões têm por objetivo, verificar se há alguma ação tramitando sobre o imóvel, como por exemplo, ações possessórias e reivindicatórias, onde poderá interromper o prazo prescricional ou o reconhecimento da usucapião extrajudicial.

Apesar de o texto legal asseverar que as certidões devem ser negativas, somente nos casos em que a positividade da certidão representar um empecilho ao reconhecimento da usucapião, porque afeta algum de seus requisitos obrigatórios, como, por exemplo, a posse mansa, pacífica e duradoura, é que terá ela que ser negativa. Caso seja positiva, mas as ocorrências nenhuma relação tiverem com o reconhecimento da usucapião, a positividade da certidão em nada afetará a possibilidade de reconhecimento extrajudicial do pedido, apesar de o teor do comentado inciso fazer parecer o contrário. (BRANDELLI, 2016, p.74)

Dessa forma, entende-se que a positividade da certidão só afetará o procedimento da usucapião extrajudicial, se ela estiver ligada ao imóvel. Caso seja uma ação que envolva objeto distinto, não impedirá a aquisição do imóvel por usucapião.

Sobre o assunto, Leonardo Brandelli traz um apontamento bem válido sobre as certidões

Caso alguma certidão dê notícia de haver já uma ação judicial de usucapião, do mesmo imóvel, pelo mesmo autor, contra os mesmos réus, haverá litispendência?

Caso a ação, idêntica, com os mesmos elementos, já tenha sido decidida, seja procedente ou improcedente, e tenha feito coisa julgada, não poderá a questão voltar a ser discutida registralmente, de modo que deve o Oficial de Registro qualificar negativamente o pedido.

Todavia, se houver ação, mas ainda não houver decisão transitada em julgado, parece não haver litispendência entre a jurisdição judicial e a *jurisdição* registral, de modo que não haverá qualquer impedimento para que o Oficial de Registro receba e analise o pedido. (BRANDELLI, 2016, p.74)

O provimento 65 do CNJ acrescentou que tais certidões deverão ser expedidas nos últimos 30 dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizam oposição posse do imóvel. Tal acréscimo será aprofundado nos próximos tópicos.

Em seu trabalho, Fentzlauff (2018, p. 69) explica:

O objetivo primordial da apresentação de tais certidões, consiste em comprovar a mansidão, pacificidade e prazo prescricional da posse, bem como a possível demanda em relação aos requerentes, que possam desqualificá-los no tocante à espécie de usucapião pretendida (como exemplo, cita-se a existência de inventário em que o requerente está adquirindo imóvel em detrimento de herança, configurando portanto, como proprietário de um imóvel em virtude do princípio da saisine, e então, desabilitando-o a adquirir imóvel pela modalidade da usucapião especial constitucional urbana). Deste modo, caso existam ações pendentes e a presença de litígio, deverá o Oficial de Registro deslocar a competência para o processamento da usucapião para o foro qualificado.

Conclui-se que o maior objetivo das certidões é poder comprovar a posse mansa e pacífica sobre o imóvel, por isso é extremamente necessário que sejam expedidas em nome do proprietário (se existir tal informação) e dos requerentes, sendo que nos casos de *accessio possessionis* ou *successio possessionis*, também daqueles que tiveram a posse que será usada para somar ao prazo dos requerentes.

2.3.5 Justo Título

Por fim, o inciso IV do artigo 216-A, traz que poderá acompanhar o requerimento, o justo título ou qualquer outro documento que demonstre a origem, a continuidade, a natureza, o tempo de posse e a cadeia possessória (caso haja), tais como pagamento de impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel.

Sobre o justo título, vale destacar que só será necessário quando a espécie de usucapião escolhida o coloque como obrigatório, no caso, a usucapião ordinária.

O justo título é considerado como um comprovante de uma relação negocial entre as partes, como por exemplo, instrumento particular de compromisso de compra e venda, contrato de transmissão de propriedade que não foi registrado, entre outros.

Caso não haja o justo título, o requerente poderá utilizar outros documentos que demonstrem tempo de posse, como, comprovante de pagamento de IPTU, água, energia, fotos antigas, entre outros.

Há outros documentos, referidos pelo mesmo inciso, que não comprovam uma relação negocial, mas podem ajudar a evidenciar o tempo de posse, tais como os pagamentos de IPTU, taxa de lixo, energia elétrica, água, telefonia fixa, condomínio, etc. Estes documentos são prova e devem ser analisados

com afincos para verificar a correspondência com o conteúdo declarado e descrito na ata notarial. (PAIVA, 2016, p.7)

Vale frisar que, via de regra, tais documentos devem ser apresentados em sua forma original, entretanto, caso não seja possível, é aceitável sua cópia ficando a responsabilidade de sua autenticidade ao advogado.

2.4 Procedimentos Finais

Após a apresentação do requerimento e dos documentos estudados anteriormente, o registrador de imóveis deverá realizar a prenotação, ou seja, será inscrito no livro de protocolo registral, no Cartório de Registro de Imóvel de onde está situado o bem.

Tal protocolo irá garantir a ordem de preferência para o registro, dessa forma, se outra pessoa tentar ingressar com um novo requerimento, após a prenotação, aquele que realizou primeiro terá a preferência.

A existência de pedido de usucapião extrajudicial sobre o mesmo imóvel não impedirá a prenotação de novo pedido, mas este deverá ficar sobrestado até que se tenha uma solução para o primeiro. Se se tratar de pedido sobre parcela do imóvel, o novo pedido prosseguirá em relação à parte incontroversa. Tratando-se de áreas contíguas, o pedido poderá abranger vários imóveis, mesmo que de titularidades diversas, com base em uma única ata notarial. (FARIAS; ROSENVALD, 2020. p. 496)

A prenotação é provisória, tendo em regra, validade de 30 dias. Mas no caso de processo de usucapião, tal prazo será prorrogado até que haja o acolhimento ou rejeição do pedido de usucapião extrajudicial.

A prenotação, ordinariamente, tem prazo de validade de 30 dias, nos termos do art. 188 da LRP, findo o qual é automaticamente cancelada, devendo o título ser novamente prenotado.

Entretanto, no caso do processo de usucapião, como o procedimento tende a demorar mais do que os 30 dias de validade ordinária da prenotação, por conta da necessidade de complexa análise probatória, notificações e editais, institui o § 1º do art. 216-A da LRP que o prazo da prenotação ficará prorrogado até que haja, por parte do Oficial, a análise do pedido, acolhendo-o ou rejeitando-o; até que haja a qualificação jurídica do pedido, registrando-se a usucapião, em caso de qualificação positiva, devolvendo-se a documentação com nota de exigência fundamentada, em caso de qualificação negativa, ou encaminhando-se o processo ao Juízo competente, em caso de impugnação do pedido. (BRANDELLI, 2016, p.81)

No momento em que é realizado o protocolo, receberá um número de prenotação. Mas vale destacar, que neste momento, em regra, não haverá nenhuma análise jurídica, o que será feito em momento posterior.

Após protocolar o requerimento, o registrador fará a autuação do processo, tornado uma única peça documental. A partir deste momento, todas as ocorrências deverão ser juntadas ao processo em andamento.

Depois de protocolado o requerimento, acompanhado dos documentos exigidos, o Oficial de registro procederá com a autuação do processo, realizando o termo de abertura, bem como a numeração e a rubrica das folhas do processo. Esse é o momento em que eventuais intercorrências deverão ser certificadas no processo. (OLIVEIRA, 2018, p. 50)

Destaca Couto (2018, P.130) que a Serventia deverá adotar um número de referência de processo, para que os interessados possam identificá-lo e mencioná-lo nas petições e requerimentos. Este número será a identificação do processo no Cartório competente, podendo, inclusive, utilizar - se do número do protocolo para tal fim.

Sendo o pedido protocolado e autuado, o registrador deverá realizar a primeira análise jurídica de todos os documentos presentes no requerimento, e do pedido realizado. Entende-se que o registrador fará um papel de juiz, nos casos da usucapião extrajudicial, formando seu entendimento através dos documentos apresentados a ele.

O registrador irá verificar se todos os documentos necessários foram apresentados, bem como, analisará se estão de acordo com a legislação. Será uma análise completa dos requisitos de admissibilidade da usucapião extrajudicial, bem como analisará se existe ou não posse *ad usucapionem*.

Assim, ao qualificar nesse primeiro momento o processo de usucapião extrajudicial, deverá o Registrador verificar, em primeiro lugar, se estão presentes os requisitos formais para o pedido de usucapião.

Verificará, assim, se há requerimento, se ele contém a forma adequada e se explícita e fundamenta adequadamente o pedido e a causa de pedir, se há representação por advogado e se a representação está em ordem, bem como se o requerimento está acompanhado pela documentação inicial mínima e obrigatória – ata notarial, planta e memorial descritivo elaborada e assinada por profissional técnico habilitado, acompanhados de ART ou RRT quitadas, nas quais estejam especificadas as matrículas do imóvel usucapiendo e dos confrontantes, bem como identificação dos titulares de direitos inscritos, e conste a assinatura destes ou não constando se há requerimento para sua notificação, assinaturas reconhecidas por Tabelião, certidões dos distribuidores da comarca de situação do imóvel e do domicílio do requerente, justo título se for o caso, e demais documentos comprobatórios dos requisitos da espécie de usucapião invocada, se for o caso –, se há obediência à especialidade objetiva e subjetiva, e à continuidade subjetiva. (BRANDELLI, 2016, p.84)

Caso falte alguma documentação, ou o registrador não tenha chegado ao seu convencimento apenas com as provas já apresentadas, ele poderá solicitar ou

realizar diligências para que sejam sanadas as dúvidas, conforme o §5º, do artigo 216-A, sob pena de ter o pedido negado, caso não realize e/ou não prove.

Embora somente provas documentais acompanhem o pedido inicial (ata notarial e demais documentos), havendo necessidade, poderá o Registrador solicitar a produção de qualquer meio de prova admitida em Direito, ainda que não documental, pois, como no processo comum de usucapião extrajudicial registral há uma cognição ampla, na qual o Registrador precisa formar sua convicção a respeito de ter havido ou não o preenchimento dos requisitos da usucapião, poderá ele solicitar qualquer meio de prova a fim de chegar a essa convicção, sem o que não poderia decidir. (BRANDELLI, 2016, p.88)

Importante destacar que o registrador não poderá produzir provas de forma compulsória, pois o mesmo não possui poder de polícia, como é o caso do juiz.

Tendo a documentação de forma positiva, encaminha-se para a fase de notificação dos interessados certos (titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel), apenas nos casos em que não tenha sua anuência na planta e memorial descritivo.

Segundo o §2º do artigo 216-A, nos casos em que a planta ou memorial descritivo não apresente a assinatura dos interessados, o registrador deverá notificá-los, pessoalmente ou por correio, tendo ela o prazo para de manifestar em 15 dias a contar do recebimento da notificação.

Em sua forma original, trazida pelo CPC, o silêncio do notificado era considerado discordância ao pedido de usucapião extrajudicial, o que criou bastante polêmica e críticas ao procedimento, sendo esta uma das grandes alterações trazidas pela Lei 13.465/2017, onde falaremos nos tópicos 2.5.

De acordo com o §3º do artigo 216-A, além de notificar os interessados certos, o registrador também irá notificar à União, o Estado, ao Distrito Federal e ao Município, para manifesta-se no prazo de 15 dias sobre o pedido.

Isso ocorre para que os entes públicos verifiquem se não se trata de bem público, ou de interesse público, sendo o silêncio interpretado como desinteresse, dessa forma, concordando. Vale frisar que tal notificação também ocorre nos processos judiciais.

Vale aqui tudo o que foi acima dito em relação à notificação dos legitimados passivos certos, com exceção no que toca à necessidade de pedido expresso e indicação de endereço, uma vez que deverá haver tal notificação em todos os casos, e deverá o Registrador ter ciência dos endereços de notificação dos entes federados, bem como no que diz respeito ao efeito jurídico produzido pelo silêncio durante o prazo de 15 dias após a notificação, que, neste caso, implicará anuência, e não impugnação. (BRANDELLI, 2016, P.93)

Tal notificação é necessária, pois bens públicos não são suscetíveis de usucapião, devendo os entes públicos ter ciência do requerendo, pois dessa forma terão a oportunidade de demonstrar interesse no processo, caso tenha.

Em relação à usucapião sobre bens públicos, sabe-se que há uma grande análise a ser feita, pois deve haver conhecimento se as terras são discriminadas ou não, sobre o assunto destaca Farias, Rosenvald, (2020, p.494 e 495)

O provimento afastou do reconhecimento de usucapião extrajudicial os atos usucapionais que venham a ter por objeto um imóvel público. Apesar e se tratar de tema que, no mais das vezes, tem tratamento reducionista, há que se reconhecer que tal via não poderia comportar discussão desta monta. [...]

O artigo 216-A em seu parágrafo §4º, fala sobre a publicação do Edital, onde destaca que o oficial de registro deverá publicá-lo em jornal de grande circulação, onde houver, para que terceiros interessados tenham ciência e possa manifesta-se no prazo de 15 dias, a contar da publicação.

No caso das comarcas que não possua jornal de grande circulação, deverá ser publicado no jornal de grande circulação da comarca vizinha, que possam atingir os leitores da comarca do local imóvel em questão.

O Provimento 65 do CNJ acrescentou neste inciso, que tal edital deverá ser publicado na forma do artigo 257 do Código de Processo Civil.

Após o prazo descrito no §4º, não havendo pendências por nenhuma das partes, e nem por terceiros interessados, o registrador realizará a qualificação do pedido. Nos casos em que toda documentação estiver em ordem, cumprindo todas as exigências, o oficial irá deferir o pedido, assim, efetuando o registro da aquisição da propriedade imobiliária.

Estando o pedido formal e materialmente em ordem, isto é, tendo havido prova do preenchimento dos requisitos da aquisição do direito real imobiliário pela usucapião, e estando o processo formalmente em ordem, por terem sido apresentados os documentos mínimos exigidos por lei, pela forma exigida, tendo havido as notificações necessárias e sendo elas exitosas, com a publicação do edital, sem que haja impugnação do pedido por algum legitimado passivo certo ou incerto ou por algum ente público, deverá o Oficial aceitar o pedido, justificando de maneira sucinta, e procedendo ao ato de registro.

Não estando o pedido em ordem, seja por algum problema de cunho formal, seja de cunho material, deverá o Oficial rejeitar o pedido, justificando sucintamente sua recusa, e elaborando nota devolutiva, contra a qual caberá suscitação de dúvida nos termos dos arts. 216-A, § 7º, e 198 da LRP. (BRANDELLI, 2016, p.96)

Entretanto, caso o oficial de registro identifique algum impedimento, prosseguirá com a rejeição do pedido, segundo o §8º do artigo 216-A, por meio da nota devolutiva.

Nestes casos, o §7º aduz que o requerente poderá suscitar o procedimento de dúvida, caso não concorde com o posicionamento contrário do registrador, nos termos da Lei 6.015/1973.

O requerente terá o prazo de 15 dias para impugnar a rejeição do pedido, onde o registrador irá reanalisar o processo, podendo reconsiderar a devolução ou suscitar a dúvida. Já nos casos de rejeição, em que não haja pedido de reconsideração, o requerente poderá, após 15 dias, realizar novo pedido de usucapião pela via judicial.

Por fim, nos casos em que ocorra impugnação, apresentada por qualquer um dos titulares de direitos, o registrador deverá remeter os autos ao juízo competente da comarca onde está localizado o imóvel, dessa forma, devendo o requerente emendar a petição inicial, a fim de adequa - lá ao procedimento comum.

Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas. Não havendo conciliação, será lavrado relatório do ocorrido pelo Oficial de registro de Imóveis e a parte requerente (já de posse de todos os documentos que lhe serão devolvidos, mediante recibo, pelo Oficial), com emenda da inicial (se necessária), apresentará pedido judicial da usucapião. [...] (FARIAS; ROSENVALD, 2020. p. 497)

Vale destacar que o provimento 65 do CNJ trouxe a possibilidade do oficial realizar a conciliação ou mediação entre as partes antes de remeter os autos à via judicial.

É de grande relevância esclarecer a importância de o registrador remeter os autos ao juízo da comarca competente, pois isso também evitará aventureiros querendo, de certa maneira, fraudar o procedimento, já que ele não poderá promover uma litigância de má-fé.

2.5 Mudanças trazidas com a lei 13.465/2017 e suas novas perspectivas

Mesmo sendo um novo procedimento no ordenamento jurídico brasileiro, a usucapião extrajudicial passou por algumas alterações legislativas com a edição da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, onde pôde sanar alguns pontos controvertidos presentes no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, onde foi inserido pelo Código de Processo Civil de 2015.

Nesse sentido Júnior (2017, p. 3) destaca,

Não tardaram movimentos propugnando modificações legislativas no reconhecimento extrajudicial da usucapião. Uma das oportunidades vislumbradas foi no projeto de lei de conversão da Medida Provisória n.º 759, de 22 de dezembro de 2016. Esta dispusera sobre regularização fundiária, porém sem modificar a usucapião extrajudicial. A emenda proposta logrou sucesso e a Lei Federal n.º 13.456, de 11 de julho de 2017, dispôs sobre regularização fundiária, rural e urbana, e outras questões correlatas, modificando diversos diplomas legais preexistentes vigentes, um deles a Lei de Registros Públicos, sendo a maior parte das modificações neste diploma referentes ao reconhecimento extrajudicial da usucapião (art. 216-A)

A principal modificação trazida pela lei se refere à interpretação do silêncio dos possíveis prejudicados como concordância, sendo seu texto original, alvo das maiores críticas sobre o procedimento.

São considerados como possíveis prejudicados, o proprietário e outros titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, conforme previsto na nova redação do §2º do artigo 216-A.

Dessa forma, entende-se que caso não haja assinatura dos prejudicados, sendo eles notificados pelo registrador e não responda tal notificação, seu silêncio será considerado como concordância ao procedimento da usucapião extrajudicial.

Por consequência da mudança citada acima, o §6º também sofreu alteração, excluindo então a menção “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”

A lei também acrescentou o §13º e §14º, onde aduz que nos casos em que os prejudicados não sejam encontrados ou estejam em lugar incerto e não sabido, tal fato poderá ser certificado, pelo oficial de registro, através de notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal de grande circulação, ou por meio eletrônico, no prazo de 15 dias, cada um. Tendo o silêncio como concordância.

Pontua Marco Aurélio Bezerra de Mello (2017),

Na redação original do artigo 216-A da lei 6015/73 havia uma ofensa grave à funcionalização da propriedade de se conferir ao silêncio o sentido de discordância, premiando o proprietário dormidor em detrimento do possuidor requerente. A previsão legal, de tão equivocada, poderia levar até mesmo a que o consentimento fosse onerosamente conquistado, ainda que o aceitante não tivesse fundamento nenhum em eventual recusa, fazendo ecoar a frase antiética, a qual assinala que algumas pessoas *criam dificuldades para venderem facilidades*. Nada mais fora de tom no direito brasileiro contemporâneo!!!

A nova lei também facilitou o reconhecimento da usucapião extrajudicial nos casos de unidade autônoma de condomínio edilício, sendo regulamentada pelo §11º

e §12º, onde destaca que não há necessidade de notificar todos os condôminos, basta à notificação do síndico.

Contudo, em relação aos confinantes, inicialmente se cogitou a necessidade de anuência de todos os titulares das demais unidades autônomas de condomínio, já que confrontariam com o objeto de usucapião, bem como dos confinantes do imóvel no qual está edificado o edifício, uma vez que cada unidade autônoma tem uma equivalência no solo, representada pela fração ideal atribuída a cada unidade.

A Lei 13.465/2017 sanou essa dúvida, incluindo o parágrafo 11 no art. 216-A da LRP, exigindo-se apenas a anuência ou notificação do síndico (COUTO, 2021. p. 226)

Por fim, também foi acrescentado o novo inciso I e o §15º, esclarecendo algumas questões do Código de Processo Civil que devem ser seguidas, tornando expressa a menção do artigo 384 do CPC que deverá ser aplicado na ata notarial e sobre justificação administrativa, caso o registrador considere os documentos insuficientes.

[...] havendo dificuldade para a coleta documental, poderá o interessado suscitar uma justificação administrativa perante a própria serventia extrajudicial, observando-se o disposto no artigo 381 e o procedimento definido nos artigos 382 e 383 do CPC/15 (§15º, art. 297-A, da LRP). (FARIAS; ROSENVALD, 2020. p. 489)

No site do Colégio Notarial do Brasil, encontra-se uma tabela comparativa sobre a redação anterior do artigo 216-A e a nova redação de alguns artigos, trazidos pela Lei 13.465 de 2017, segue abaixo:

REDAÇÃO ANTERIOR Art. 216-A...	LEI 13.465/2017 Art. 216-A...
I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;	I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil;
II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo	II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo

<p>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;</p>	<p>conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;</p>
<p>§ 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</p>	<p>§ 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, 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 concordância.</p>
<p>§ 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</p>	<p>§ 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, 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.</p>

	<p>§ 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.</p>
	<p>§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, de modo que é dispensada a notificação de todos os condôminos.</p>
	<p>§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.</p>
	<p>§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.</p>

	<p>§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial que obedecerá, no que couber, ao rito previsto nos arts. 381, §5º, 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 – Código de Processo Civil.</p>
--	---

Pode-se concluir que a Lei 13.465/2017 foi de extrema importância para o procedimento da usucapião extrajudicial, pois trouxe mudanças que realmente serão eficazes para a consumação do procedimento.

2.6 O provimento Nº 65 do CNJ

No mês de dezembro de 2017, o Conselho Nacional da Justiça editou o provimento 65, que estabeleceu algumas diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial, com o objetivo de padronizá-lo.

Não há como negar que a Lei 13.465/2017 esclareceu algumas dúvidas, entretanto, ainda havia algumas lacunas que causavam inseguranças em relação ao procedimento, o que automaticamente, também prejudicava o sucesso do procedimento em termos práticos.

Dessa forma, o provimento traz 27 artigos onde estabelece algumas diretrizes com o objetivo de uniformizar o rito procedimental nos cartórios. Assim, conseguindo alcançar maior segurança jurídica e colaboração dos profissionais necessários para o ato ocorrer, como o tabelião e o oficial de registro.

Sobre o provimento, Farias, Rosenvald (2020, p. 494) discorre,

[...] A modificação é bem vinda, vem que a usucapião extrajudicial desperta dúvidas, não sendo invulgar deparar-se o profissional com procedimentos diversos de notário a notário, o que gerava insegurança para todos. Essas novas regras regulando a possibilidade da usucapião extrajudicial conferem maior agilização e desburocratização, bem como a condição para que o titular

de posse mansa e pacífica de um imóvel possa regularizar a sua propriedade e, conseqüentemente, fazer uso dela de forma segura.

Vale destacar que o provimento não alterou em nada a regulamentação trazida pela Lei 13.465/2017, apenas acrescentou alguns detalhes para esclarecer como os atos deverão ser praticados, e qual o conteúdo que deverá ser observado nos documentos.

Outro ponto de destaque encontra-se no art. 2º, §1º, do Provimento, que estabelece que o procedimento que se regula poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião. Como já se sabe, muitos dos direitos reais (como a laje, a servidão etc.) são passíveis de serem adquiridos através da usucapião e deixar sob dúvida a possibilidade de que todas elas possam seguir a via extrajudicial seria diferenciar, em total desarmonia com o sistema, questões que são de um todo idênticas. As especificidades de cada forma de usucapião, como a aparência/continuidade das servidões, não justificariam obrigar ao interessado encetar pedido judicial. Ainda, é possível também que a usucapião seja promovida por mais de um requerente, em pedido único, desde que haja prova da comosse. (FARIAS; ROSENVALD, 2020. p. 495)

Em relação ao requerimento, o provimento complementou o artigo 216-A, deixando expresso alguns requisitos que devem estar presentes:

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – 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;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

O provimento 65 traz de forma detalhada todos os documentos que deverão estar presentes na ata notarial, o que antes não ocorria. Todos os itens encontram-se detalhados no artigo 4º do provimento. ¹

¹ 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

Destaca-se que, neste capítulo não serão abordados todas as diretrizes trazidas pelo provimento restando, ao final, o conteúdo completo do Provimento nº 65 do CNJ.

testemunhas ou partes confrontantes; II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título; III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse; IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapição; V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores; VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro; VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapição; VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento. § 1º Os documentos a que se refere o *caput* deste artigo serão apresentados no original. § 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo. § 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas. § 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens. § 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula. § 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo. § 7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo. § 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado. § 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapição acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior. § 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapição referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa. §11. Se o pedido da usucapição extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

Por fim, sobre o provimento pode-se concluir que ele foi de grande acréscimo para o sucesso do procedimento, tornando-o mais viável e seguro, assim caminhando para desjudicialização em nosso ordenamento jurídico.

CAPÍTULO III

PRINCIPAIS PONTOS CONTROVERTIDOS E ASPECTOS POLÊMICOS

No último capítulo deste trabalho serão enfatizados dois pontos que na prática foi deparado com grandes controvérsias e críticas em relação à redação da lei, em seu texto original.

3.1 O silêncio como concordância ou discordância

O texto original do artigo 216-A em seu §2º, com certeza foi o maior alvo de críticas sobre o procedimento. Tal parágrafo previa que se não houvesse a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos, eles seriam notificados pelo registrador para manifestar-se em 15 dias, tendo o seu silêncio interpretado como discordância.

Dessa forma, caso o proprietário não assinasse a planta, o pedido seria rejeitado diante do seu silêncio. Tal exigência tornava o procedimento da usucapião

extrajudicial quase que inviável, pois dificilmente haveria casos em que tais proprietários concordariam.

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 o apoio do proprietário ou herdeiros almeja a regularização registral pela usucapião, com arrimo em justo título (v.g. promessa de compra e venda integralizada) (FARIAS; ROSENVALD, 2020. p. 491)

Entretanto a Lei 13.465, que veio para tratar sobre matéria de regularização fundiária, também trouxe algumas alterações para o artigo 216-A. Assim, o §2º ganhou uma nova redação e também acrescentou o §13º neste mesmo sentido.

§ 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.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

A nova redação teve a finalidade de deixar o procedimento mais viável, já que de acordo com o descrito, o silêncio dos titulares de direito sobre o imóvel passou a ser considerado como concordância ao procedimento extrajudicial.

Segundo Gomes (2017),

A necessidade de concordância dos titulares de direito real sobre o imóvel é incompatível com o próprio instituto da usucapião, que tem por pressuposto a aquisição da propriedade pelo possuidor ante a inércia do proprietário. Ora, se o titular do direito ficou inerte durante todo o vasto lapso temporal necessário para perder a propriedade, é incongruente exigir que, para o reconhecimento formal do direito, haja sua concordância expressa, interpretando-se seu silêncio como discordância.

É de grande importância destacar que é dispensada a notificação do titular registral, mencionada no artigo 10 do provimento, nos casos em que é provada a existência de atos jurídicos entre as partes, comprovando sua quitação.

Art. 13. 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.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – 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;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

Com esta possibilidade, a usucapião extrajudicial é reconhecida como um instrumento para regularização fundiária no Brasil.

Na tese aqui defendida, o próprio titular registral emitiu declaração de vontade transferindo o bem, mas não concluiu formalmente o ato. O adquirente recebeu a posse e a exerceu pelo prazo estabelecido em lei, sem que houvesse qualquer ato do titular registral visando à rescisão do contrato, ou a cobrança de eventual crédito não pago, ou ainda à retomada da posse, de modo que a inércia do titular registral passou a ser sancionada com a perda da propriedade, que ocorre de pleno direito.

Não é o procedimento judicial ou extrajudicial de usucapião que retira a propriedade dominial do titular registral. Essa propriedade já foi perdida, havendo apenas o reconhecimento dessa perda de forma mais célere e menos custosa para a sociedade, através dos serviços notariais e registrais. (COUTO, 2021, p.230)

É notório que nestes casos em que há uma relação jurídica entre as partes, a aquisição através da usucapião não está acontecendo contra a vontade do titular de direito registral, na verdade, é apenas um cumprimento do negócio jurídico realizado por ele.

Por fim, conclui-se que tal modificação foi de grande importância para o procedimento da usucapião extrajudicial, dando uma maior oportunidade para o possuidor conseguir evitar a judicialização e poder optar pelo meio extrajudicial.

3.2 Tornando a causa complexa não será possível realizar a usucapião extrajudicial

O texto original do artigo 216-A § 10º trazia que,

§ 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.”

Dessa maneira, nos casos em quem houvesse impugnação, por qualquer um dos titulares de direito, o oficial de registro deveria remeter os autos para o juízo competente. Assim, o processo então passaria para a competência da Justiça Estadual comum, na comarca de onde está situado o bem usucapiendo.

O Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça em seu artigo 14, parágrafo único e artigo 18, destacou a possibilidade do oficial de registro promover a mediação ou conciliação entre as partes, e apenas na sua ineficácia, remeterá o processo ao juízo competente.

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.
Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

No mesmo sentido, destaca Tartuce (2019, p. 352)

[...] A menção dos meios consensuais de solução das controvérsias é saudável, nos termos do que consta do art. 165 do CPC/2015. Além disso, como se pode notar, admite-se que registrador de imóveis conduza sessões de mediação, o que demandará a sua formação específica para tanto.

É importante destacar que impugnação apresentada deverá conter motivos relevantes e ser juridicamente relevante. Sobre o assunto, destaca Mello (2018, p. 340):

É desaconselhável a remessa dos autos a juízo, em todo e qualquer tipo de impugnação. A não ser assim, então, poderá qualquer terceiro, por mero espírito emulatório, impugnar pedidos, em troca de vantagens indevidas. Como já se afirmou anteriormente, deve o oficial primar pela eficiência do processo, sendo a forma um instrumento que deve servir ao direito material e não de empecilho, sob pena de não se afiançar o acesso a uma ordem jurídica justa.

Neste sentido, a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás inseriu nas normas de serviço extrajudicial em seu artigo 1.225, o seguinte dispositivo:

§4º. Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais pelo juízo competente; a que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha a usucapião.

§5º. Se a impugnação for infundada, o oficial de registro de imóveis rejeita-la de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá no procedimento extrajudicial caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias.

§6º. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao oficial de registro de imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias e, em seguida, encaminhará os autos ao juízo competente.

Deve-se concluir que o Provimento 65 também trouxe um acréscimo bem válido para a lei, pois é uma forma de esgotar as tentativas possíveis dentro do extrajudicial, antes que o processo seja enviado para justiça comum.

CONCLUSÃO

Neste sentido, após todo o apanhado feito na presente monografia, resta evidente o procedimento da usucapião extrajudicial. Objetivou-se mostrar o instituto da usucapião presente no ordenamento jurídico brasileiro, dando ênfase na usucapião extrajudicial, ou seja, realizada em cartório.

É válido destacar que o Brasil é um país que possui mais 50% dos imóveis irregulares, e o instituto jurídico da usucapião é um dos meios de muita importância para regularização das propriedades, dessa forma, podendo diminuir a quantidade de imóveis sem registro em nosso país.

A usucapião extrajudicial foi inserida pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil, sofrendo algumas alterações pela Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, e logo após sendo uniformizada através das diretrizes do Provimento 65 de 14 de dezembro de 2017.

É possível perceber que a desjudicialização está sendo mais adotada, ganhou grande força com a possibilidade de realizar inventários e divórcios em

cartórios. Dessa maneira, a usucapião também adquiriu a possibilidade de ser realizada de tal forma.

Nos casos da usucapião extrajudicial, o Cartório de Imóveis responsável será aquele que está situado no local do imóvel, ou a maior parte dele, sendo que o registrador será o “juiz” do procedimento, ficando em seu poder a análise e condução do processo, ao final, decidindo pelo por deferir ou indeferir o pedido.

Outra função de extrema importância é a do Tabelião, pois ele será responsável por lavrar a Ata notarial. Como foi demonstrado acima, a ata é um documento essencial para o procedimento da usucapião extrajudicial, pois será através dela que será atestada a posse e todos os documentos comprobatórios para o sucesso do procedimento. Dessa maneira, a função do Tabelião irá complementar a do Oficial, estabelecendo ao processo uma segurança maior.

O advogado ou defensor público também são indispensáveis no procedimento da usucapião extrajudicial, pois o possuidor não poderá requerer a aquisição da propriedade sem a presença do mesmo.

Todavia, o procedimento da usucapião extrajudicial não obteve o resultado desejado, de início. Na prática o procedimento acabou ficando extremamente burocrático e com pouca eficácia, pois geraram grandes controvérsias em vários aspectos da lei. O principal ponto de dúvida era o fato de necessitar da concordância expressa dos titulares de direito e confinantes na planta e memorial descritivo, os quais são documentos essenciais para que ocorra a usucapião extrajudicial, onde o silêncio dos mesmos seria considerado como discordância ao procedimento. Dessa forma, o procedimento acabou ficando quase inviável no caso concreto, pois dificilmente tal anuência seria concedida por parte dos titulares.

Por este motivo, a Lei 13.465/2017 que tem por objetivo principal regulamentar a regularização fundiária, também trouxe algumas alterações e acréscimos no artigo 216-A. Sua principal mudança foi considerar o silêncio dos titulares de direitos como concordância, sanando então, a principal queixa feita sobre o procedimento da usucapião extrajudicial, e no mesmo sentido, acrescentou a possibilidade de realizar a notificação através de edital, caso os titulares de direito esteja em lugar incerto ou não sabido. E nos casos de condomínio edilício, será necessário notificar apenas o síndico.

No mesmo ano de 2017, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento 65, onde foram inseridas algumas diretrizes através de 27 artigos, a fim

de chegar a uma uniformização do procedimento perante os cartórios. O provimento trouxe de maneira clara quais eram os requisitos para requerer o procedimento da usucapião extrajudicial, onde vale à pena ressaltar, que trouxe a possibilidade do Oficial de registro poder realizar a conciliação ou mediação, nos casos em que ocorra impugnação, antes de remeter os autos à justiça comum.

Com a presente monografia, conclui-se, através de toda análise feita sobre a usucapião e a possibilidade de ser realizada através do procedimento extrajudicial, que este meio poderá desburocratizar bastante todo o procedimento, pois seu processamento estará livre de litígios, assim facilitando todo o processo, mas de maneira segura.

Por fim, vale destacar que mesmo após o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, alguns pontos polêmicos ainda prevalecem, e também ainda há uma grande resistência por parte da população. Pode-se concluir que a via extrajudicial deverá ser escolhida pelo possuidor e seu advogado, apenas nos casos em que o mesmo possua grande gama de documentos que possam comprovar a legitimidade de sua posse, pois caso haja dúvidas o Oficial de registro remeterá os autos para a via judicial, o que irá gerar um novo gasto para o requerente, o que não é o desejado.

REFERÊNCIAS

BONOME, Estela Maris; SALGER JR, Durval. *A Usucapião*. Disponível em <http://www.lexeditora.com.br/doutrina_27558525_A_USUCAPIAO.aspx> Acesso em 02 de novembro de 2020

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016. Disponível em: <https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf> Acesso em 06 de abril de 2021

BRANDÃO, Marcelo da Silva Borges. Da usucapião extrajudicial. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registras/334041/da-usucapiao-extrajudicial>> Acesso em 21 de março de 2021

BRANDELLI, Leonardo. Usucapião Administrativa: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016

BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Diário Oficial da União. Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm> Acesso em 19 de março de 2021

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em 06 de abril de 2021

CAMPOS, Renata. *Teoria sobre posse – Direito Civil*. Disponível em <[https://renatinhakizy.jusbrasil.com.br/artigos/400367333/teoria-sobre-posse-direito-civil#:~:text=i\)%20Corpus%3A%20elemento%20objetivo%20que,contra%20a%20interven%C3%A7%C3%A3o%20de%20outrem.](https://renatinhakizy.jusbrasil.com.br/artigos/400367333/teoria-sobre-posse-direito-civil#:~:text=i)%20Corpus%3A%20elemento%20objetivo%20que,contra%20a%20interven%C3%A7%C3%A3o%20de%20outrem.)> Acesso em 25 de outubro de 2020

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência*. Salvador: Editora JusPodivm, 2018.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência*. 4º ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2021.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017. Disponível em : <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf> Acesso em 11/de março de 2021

CYRINO, Rodrigo Reis. Novo modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2018/02/27/artigo-modelo-de-ata-notarial-de-usucapiao-extrajudicial-de-acordo-com-o-novo-provimento-no-65-2017-do-cnj-por-rodrigo-reis-cyrino/>> Acesso em 24 de março de 2021

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Reais*. 16 ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

FENTZLAFF, Francine Rodrigues. *USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro*. Disponível em <<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/193013/TCC%20Francine%20Rodrigues%20Fentzlaflaff%20pronto.pdf?sequence=1&isAllowed=y>> Acesso em 02 de novembro de 2020

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. *Tabelionato de notas II – atos notariais em espécie*. São Paulo: Saraiva, 2016.

GOMES, Fernanda Maria Alves. Omissões e incoerência na regulamentação da usucapião extrajudicial. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/55637/omissoes-e-incoerencias-na-regulamentacao-da-usucapiao-extrajudicial>> Acesso em 07 de abril de 2017

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

JÚNIOR, Cláudio Grande. Mais alguns passos na “desjudicialização” do reconhecimento de usucapião sobre imóveis. Disponível em: <<http://www.sgc.goias.gov.br/upload/arquivos/2017-10/33---mais-alguns-passos.pdf>> Acesso em 06 de abril de 2021

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Usucapião extrajudicial. 2 ed. São Paulo: YK Editora, 2018.

OLIBONI, Ana. *USUCAPIÃO: Conceito, natureza jurídica e origem histórica*. Disponível em <<https://anaoliboni.jusbrasil.com.br/artigos/188247389/usucapiao-conceito-natureza-juridica-e-origem-historica>> Acesso em 30 de outubro de 2020

OLIVEIRA, Yuri Shimada. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UMA ANALISE DA SUA EFETIVIDADE A PARTIR DA LEI Nº 13.465/2017. Disponível em <<https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>> Acesso em 02 de novembro de 2020

PAIVA, João Pedro Lamana. O procedimento da Usucapião Extrajudicial. Porto Alegre, RS. 2016. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>> Acesso em 30 de março de 2020

PAIVA, João Pedro Lamana. Novas Perspectivas de Atos Notariais. Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro. <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf> Acesso em 05 de março de 2021

PAIVA, João Pedro Lamana. Usucapião Extrajudicial de acordo com o provimento nº 65/2017 CNJ. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2018/03/uh_152206883003.pdf> Acesso em 07 de abril de 2021

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito Civil – Vol IV*. 25. ed. revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RAYMUNDO, Francisco. Usucapião extrajudicial sugestões para qualificação no registro de imóveis. Disponível em: <https://www.registradores.org.br/Downloads/OE/cartilha_usucapiaoadm.pdf> Acesso em 01 de abril de 2021

SARAIVA. *Vade Mecum Saraiva*. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

SERRA, Márcio Guerra, SERRA, Monete Hipólito. Registro de Imóveis III – Procedimentos Especiais. 2º ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

TARTUCE, Flávio. Notas dogmáticas sobre a usucapião extrajudicial após a Lei 13.465/2017. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/500384592/notas-dogmaticas-sobre-a-usucapiao-extrajudicial-apos-a-lei-13465-2017>> Acesso em 06 de abril de 2021

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Direito das coisas – v. 4. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

Usucapião – Novo CPC (Lei nº 13.105/2015). Disponível em <[https://www.direitonet.com.br/resumos/exibir/365/Usucapiao-Novo-CPC-Lei-n-13105-](https://www.direitonet.com.br/resumos/exibir/365/Usucapiao-Novo-CPC-Lei-n-13105-15#:~:text=Constituem%20requisitos%20para%20a%20consuma%C3%A7%C3%A3o,s%C3%A3o%20requisitos%20somente%20da%20usucapi%C3%A3o)

15#:~:text=Constituem%20requisitos%20para%20a%20consuma%C3%A7%C3%A3o,s%C3%A3o%20requisitos%20somente%20da%20usucapi%C3%A3o> Acesso em 30 de outubro de 2020

ANEXO I

PROVIMENTO 65/2017 DO CNJ

Ementa: Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

O CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA, usando de suas atribuições legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades

dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a previsão de que, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será processado diretamente no ofício de registro de imóveis (art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP);

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos (Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000);

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO as sugestões colhidas no âmbito da consulta pública realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça e nos autos do Pedido de Providência n. 0007015-88.2016.2.00.0000, em trâmite no Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

Art. 1º Estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP.

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

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

§ 2º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;'

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – 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;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

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;

II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional

e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapição;

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapição;

VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

§ 1º Os documentos a que se refere o *caput* deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.

§ 7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§ 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapição acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapição referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 11. Se o pedido da usucapição extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a 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.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapição para processamento perante o registrador de imóveis.

Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Art. 7º Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Art. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§ 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por *e-mail*.

§ 2º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no *caput* sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

Art. 13. 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 seuscessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – 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;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 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.

§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 15. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Art. 16. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

§ 1º O edital de que trata o *caput* conterá:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o *caput* deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§ 3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§ 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independará da apresentação de *habite-se*.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, 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”.

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

Art. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio.

Art. 25. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Art. 27. Este provimento entra em vigor na data da sua publicação.

Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**