



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
MONOGRAFIA JURÍDICA**

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

**UMA ANÁLISE DO FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO E O PROCEDIMENTO
PRÁTICO DO INSTITUTO**

**ORIENTANDO (A) – TALLES HENRIQUE ALVES DE SOUZA
ORIENTADOR (A) - PROF. (A) Ma. CARMEN DA SILVA MARTINS**

**GOIÂNIA-GO
2022**

TALLES HENRIQUE ALVES DE SOUZA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

UMA ANÁLISE DO FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO E O PROCEDIMENTO
PRÁTICO DO INSTITUTO

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

Prof. (a) Orientador (a) – Ma. Carmen da Silva Martins.

GOIÂNIA-GO
2022

TALLES HENRIQUE ALVES DE SOUZA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

UMA ANÁLISE DO FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO E O PROCEDIMENTO
PRÁTICO DO INSTITUTO

Data da Defesa: ____ de _____ de _____

BANCA EXAMINADORA

Orientador (a): Prof (a). Ma. Carmen da Silva Martins.

Nota

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Ma. Goiacy Campos dos Santos Dunck

Nota

RESUMO

Objetiva-se com a presente monografia jurídica a abordagem do procedimento prático do instituto de reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial, também denominada via administrativa, sua forma de inauguração procedimental com a lavratura da ata notarial, no procedimento prático perante a serventia de registro de imóveis, peticionamento, produção de provas, documentos necessários, notificações, anuências e publicações. O método principal utilizado será a pesquisa científica, em especial a doutrinária e abordagem da legislação especial que regulamenta a matéria e da regulamentação do Conselho Nacional de Justiça. Pretende-se, de forma satisfatória e sucinta a contribuição perante toda a sociedade no que diz respeito ao cumprimento da função social da propriedade e a publicização da efetividade e segurança jurídica do instituto.

Palavras-chave: Usucapião. Extrajudicial. Procedimento. Desjudicialização. Cartórios.

ABSTRACT

The objective of this legal monograph is to approach the practical procedure of the institute for the recognition of the usucapião by the extrajudicial route, also called administrative route, its form of procedural inauguration with the drafting of the notarial minutes, in the practical procedure before the use of registration of real estate, petitioning, production of evidence, necessary documents, notifications, notices and publications. The main method used will be scientific research, in particular doctrinal and approach to special legislation regulating the matter and regulation of the National Council of Justice. It is intended, satisfactorily and succinctly, the contribution to the whole society with regard to the fulfillment of the social function of the property and the publicization of the effectiveness and legal certainty of the institute.

Keywords: Usucapião. Extrajudicial. Procedure. Dejudicialization. Notatories.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	5
1 USUCAPIÃO	7
1.1 ORIGEM.....	7
1.2 USUCAPIÃO COMO MODO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE	8
1.3 USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	8
1.4 PROPRIEDADE FORMAL E DOMÍNIO	10
1.5 POSSE	11
1.5.1 POSSE JUSTA E POSSE INJUSTA.....	13
1.5.2 POSSE DE BOA-FÉ E POSSE DE MÁ-FÉ.....	14
1.6 INTRODUÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	14
2.1.1 USUCAPIÃO ORDINÁRIA.....	17
2.1.2 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.....	18
2.2 USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANA.....	19
2.3 USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL RURAL	20
2.4 USUCAPIÃO URBANA COLETIVA.....	20
2.5 USUCAPIÃO FAMILIAR	21
3. DESJUDICIALIZAÇÃO E PROCEDIMENTO PRÁTICO	23
3.1 O FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO	23
3.2 CONSTATAÇÃO DA POSSE E LAVRATURA DA ATA NOTARIAL DE JUSTIFICAÇÃO.....	23
3.3 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA INSTRUIR O PEDIDO E SUA PRENOTAÇÃO.....	26
3.4 INGRESSO DO TÍTULO.....	28
3.5 AUTUCAÇÃO.....	28
3.6 DA UTILIZAÇÃO DE PROVAS ANTERIORMENTE PRODUZIDAS EM PROCESSO JUDICIAL DE USUCAPIÃO.....	30
3.7 QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DO PEDIDO.....	30
3.8 DAS NOTIFICAÇÕES.....	31
3.9 DEFERIMENTO DO PEDIDO.....	36
CONCLUSÃO	39
REFERÊNCIAS	40

INTRODUÇÃO

O tema objeto deste trabalho científico que é uma abordagem prática e sistêmica do instituto da usucapião extrajudicial ou administrativa, com ênfase no procedimento pratico no que se refere à atuação junto às serventias notariais e registrais, procedimento esse que reaparece com efetividade no ordenamento jurídico brasileiro com o Código de Processo Civil de 2015.

Tem-se como principal fundamento auxiliar os operadores do direito, de modo geral, especialmente aqueles que não possuem muito conhecimento prático da atividade notarial e registral, a conduzir de forma eficaz, satisfatória e com toda a segurança jurídica que o procedimento de reconhecimento extrajudicial requer.

Escolher como tema do presente trabalho o procedimento pratico da usucapião extrajudicial tem extrema importância e relevância jurídica para a sociedade, de modo que permite àqueles que não possuem a propriedade formal de seu imóvel a se socorrer de tal instituto e obter a declaração formal de domínio em seus nomes, alcançando o cumprimento do princípio constitucional da função social da propriedade.

O instituto é também inovação bastante importante e necessária e atua como uma forma bastante eficaz de controle e regularização fundiária de propriedades no país, por ser um procedimento mais rápido e menos oneroso em relação ao procedimento de jurisdição estatal (procedimento judicial), sem deixar de lado a segurança jurídica dos atos praticados.

Com a atuação de profissionais dotados de fé pública (tabeliães de notas e oficiais de registro de imóveis) e também de advogados que atuam nessa seara o instituto da usucapião extrajudicial ou administrativa tem ganhado cada vez mais destaque na sociedade e tem sido um modo alternativo de se buscar a comprovação do lapso temporal da posse exercida e a prescrição aquisitiva pelos usucapientes com o reconhecimento do direito de propriedade em razão da prescrição aquisitiva.

No primeiro capítulo como uma forma de estabelecer uma noção inicial quanto ao surgimento do instituto da usucapião de modo geral, será abordada a origem do instituto, como a usucapião surge como um modo de aquisição originária da propriedade, a função social da propriedade, como diferenciar um proprietário formal

e informal, as características da posse como instituto que conduz à usucapião e como a usucapião extrajudicial foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro.

Já no segundo capítulo a abordagem será nas principais modalidades (espécies) de usucapião prevista na legislação brasileira, seus prazos, condições e demais requisitos formais e legais à obtenção do domínio formal da propriedade por este instituto.

Por derradeiro, no terceiro capítulo é feita uma análise do andamento do procedimento prático do instituto da usucapião extrajudicial, desde o passo inicial que é a lavratura da ata notarial perante o tabelião de notas e o procedimento perante o ofício de registro de imóveis, até o deslinde final do procedimento, com a decisão procedente, que é o que se objetiva como resposta de tal procedimento.

CAPÍTULO I

1 USUCAPIÃO

1.1 ORIGEM

O instituto da usucapião é, em regra geral, uma forma originária (não há relação entre o possuidor e o anterior proprietário do bem usucapido) de aquisição da propriedade, móvel ou imóvel, rural ou urbana, mediante o exercício de uma posse mansa e pacífica por determinado período de tempo.

A usucapião é um instituto que surgiu no direito romano como uma forma de assegurar à adquirentes que possuíssem algum vício em seus títulos de transmissão de domínio e/ou propriedade, bem como nos casos em que aquele que a transmitiu não fosse proprietário do bem.

No tocante à origem da usucapião, MELLO (2018, p. 113) *apud* NEQUETE assim esclarece:

[...] A usucapião não tem origem nas XII Tábuas. Remonta a tempos imemoriais, tal como a autotutela. Aliás, a defesa da posse representa o que há de mais representativo da autotutela, a tal ponto que nos ordenamentos jurídicos, de um modo geral, é possível ao ofendido valer-se, por autoridade própria, da defesa da posse, independentemente de intervenção judicial, como ocorre em nosso sistema sob a figura do desforço imediato, a que já havíamos nos referido.

Ainda no que se refere a origem histórica, ALVES *apud* MELLO (2018, p. 113) leciona:

As XII Tábuas estabeleceram a seguinte fórmula (T. VI, 3): [...] o *usus* era a posse enquanto a *autorictas* significava a garantia que o transmitente outorgava, pela *mancipatio*, ao adquirente, contra a evicção, habilitando-o a receber do alienante o dobro do preço pago pela coisa, caso o transmitente não fosse dono dela, vindo o adquirente a perdê-la, em decorrência de ação reivindicatória proposta pelo verdadeiro proprietário.

Conclui-se que As XII Tábuas positivou o instituto da usucapião, conforme esclarece SANTOS (2022, p. 16):

A Lei das XII Tábuas positivou a usucapião, estabelecendo a aquisição da propriedade no prazo de dois anos para o usucapião de imóveis, e de um ano para os móveis, obedecendo algumas condições, como: coisa idônea (*hes habilis*), posse continuada por certo lapso temporal, justo título ou justa causa (*iustus titulos* ou *iusta causa*) e boa fé.

Desta forma, pode-se concluir que, afastadas essas hipóteses de evicção, no caso de ação reivindicatória, poderia esse adquirente com base nesse justo título eivado de algum vício que o impossibilita de transferir para si, usucapir o referido bem, sendo necessária também a presença de boa fé.

A usucapião é um instituto que surgiu no direito romano como uma forma de assegurar à adquirentes que possuíssem algum vício em seus títulos de transmissão de domínio e/ou propriedade, bem como nos casos em que aquele que a transmitiu não fosse proprietário do bem.

1.2 USUCAPIÃO COMO MODO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE

O instituto da usucapião é um modo de aquisição originário da propriedade e tem como escopo principal atestar, através de elementos probatórios o exercício de uma posse legítima, mansa, pacífica e exclusiva, sem qualquer constrangimento, impugnação, contestação, turbação, moléstia e sem interrupção, alcançando, assim, o reconhecimento da prescrição aquisitiva e consequente reconhecimento da propriedade em favor usucapiente.

Diz-se da aquisição originária aquela em que não há uma relação jurídica entre o possuidor e o proprietário do bem usucapido, tais como ocorre nas relações negociais ou gratuitas, em que existe um vínculo jurídico inter partes.

Ainda sobre a aquisição originária da propriedade Diniz (2019, P. 156) estabelece que “tem-se a aquisição originária quando o indivíduo faz seu o bem sem que este tenha sido transmitido por alguém, não havendo qualquer relação entre o domínio atual e o anterior”.

1.3 USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A função social da propriedade é um princípio amparado constitucionalmente e estampado no art. 5º, inciso XXII da Constituição Federal da República Federativa do Brasil, também reproduzido pelo Código Civil Brasileiro de 2002 em seu art. 1.228, § 1º.

O dispositivo legal do § 1º do art. 1.228 do Código Civil Brasileiro de 2002 estabelece que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as

suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

Nesse ínterim e no tocante à tal princípio o professor Taturce (2002, p. 837) explica que “a norma civil codificada passa a consagrar a função social, em um sentido de finalidade, como princípio orientador da propriedade; além de representar principal limitação a esse direito”.

No mesmo sentido, ainda com relação à função social da propriedade, o professor MALUF *apud* TATURCE (2019, p. 837) explica o seguinte:

Como é notório, a função social da propriedade constante da Constituição Federal e do Código Civil de 2020 sofreu forte influência da clássica doutrina de Leon Duguit “para quem a propriedade já não é o direito subjetivo do indivíduo, mas uma função social a ser exercida pelo detentor da riqueza”. Assim, como observa o Professor Titular da USP Carlos Alberto Dabus Maluf, “Ao antigo absolutismo do direito, consubstanciado no famoso *jus utendi et abutendi*, contrapõe-se hoje, a socialização progressiva da propriedade - orientando-se pelo critério da utilidade social para maior e mais ampla proteção aos interesses e às necessidades comuns.

LOUREIRO *apud* MELLO (2018, p. 175) ao concluir seu raciocínio quanto a função social da propriedade sustenta que:

[...] é preciso uma releitura da função social da propriedade, abstraindo-se a retórica de simples restrições de uso em prol do meio ambiente ou natural e da coletividade, como são os direitos de vizinhança, entre outros.

A função social da propriedade Como é notório, a função social da propriedade constante da Constituição Federal e do Código Civil de 2020 sofreu forte influência da clássica doutrina de Leon Duguit “para quem a propriedade já não é o direito subjetivo do indivíduo, mas uma função social a ser exercida pelo detentor da riqueza”. Assim, como observa o Professor Titular da USP Carlos Alberto Dabus Maluf, “Ao antigo absolutismo do direito, consubstanciado no famoso *jus utendi et abutendi*, contrapõe-se hoje, a socialização progressiva da propriedade -orientando-se pelo critério da utilidade social para maior e mais ampla proteção aos interesses e às necessidades comuns.

O instituto da usucapião extrajudicial é um dos importantes instrumentos aptos para atingir alguns dos principais objetivos do princípio constitucional da função social da propriedade, titulando àquelas pessoas que exercem uma posse precária de determinado bem, seja ela móvel ou imóvel, urbano ou rural, trazendo impactos bastante positivos para a sociedade como o aumento da receita tributária, a certeza

de obtenção de serviços públicos básicos e necessários à qualquer cidadão, dentre muitos outros.

1.4 PROPRIEDADE FORMAL E DOMÍNIO

A propriedade formal de um bem imóvel consiste na titulação jurídica do proprietário perante a matrícula do imóvel, que somente após o registro do título aquisitivo ou translativo passa a ser proprietário do mesmo, em razão do que dispõe o art. 1.245, §1º, do Código Civil Brasileiro, *in verbis*:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

O referido dispositivo determina que somente após o registro do título de propriedade do imóvel perante a serventia de registro de imóveis competente é que há a plena e efetiva transmissão da propriedade ao novo proprietário, e, enquanto não o fizer o alienante ainda é havido como proprietário, pois titular da propriedade plena é aquele constante da ficha tabular do imóvel, também denominada matrícula.

COUTO *apud* ARONNE *et.al* (2019, p. 35) sustenta que:

[...] “no conceito de propriedade adotado com maior pacificidade pela doutrina, destacam-se dois desdobramentos completamente distintos e com resoluções diversas, um, fruto de seu aspecto interno e outro, de seu aspecto externo.

Por sua vez, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald explicam que a propriedade, em sua feição externa, está atrelada à relação jurídica que se estabelece entre o titular formal do bem (proprietário) e a coletividade:

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 titulares e a proteção plena do aparato jurisdicional. O título representativo da propriedade é apenas a parte visível de um bem intangível que resume um conjunto integrado e controlável de informações que circulam entre cartórios, registros, instituições financeiras Estado, promovendo segurança e confiança intersubjetiva.

O aspecto interno recebe o nome de domínio, que representa a relação de sujeição da coisa com seu titular. Segundo os autores “o domínio

repousa na situação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder de seu titular, mediante o senhorio, pelo exercício das faculdades de uso, gozo e disposição.

DINIZ *apud* MOURLON *et.al* (2019, p. 138) ao explicar as características da propriedade sustenta que:

Ante todas as ideias aqui expendidas pode-se atribuir, num certo sentido, ao direito de propriedade, *caráter absoluto* não só devido a sua oponibilidade *erga omnes*, mas também por ser o mais completo de todos os direitos reais, que dele se desmembram, e pelo fato de que o seu titular pode disfrutar e dispor do bem como quiser, sujeitando apenas às limitações impostas em razão do interesse público ou da coexistência do direito de propriedade de outros titulares (CC, art. 1.228, §§ 1º e 2º).

Desta forma, pode-se concluir que a propriedade formal é aquela regular, onde há a formalização do título, contrato ou outro ato translativo e seu consequente registro, titulando o adquirente, que passa a ser proprietário tabular do imóvel. Já o domínio está atrelado à possibilidade de disposição e disponibilidade jurídicas, mediante o exercício dos poderes de fruição, tal como o uso, gozo e fruição.

1.5 POSSE

O conceito de posse é algo que gera muitos questionamentos quanto a sua categoria, uma vez que existem basicamente duas correntes doutrinárias, ou seja, uma que entende que a posse é uma mera situação de fato e outra de que a mesma é uma situação de direito especial, prevalecendo a segunda corrente como majoritária.

TATURCE *apud* GOMES (2019, p. 799) assim leciona:

Se a posse é um direito, como o reconhece, hoje, a maioria dos juristas, é preciso saber se tem natureza de um direito real ou pessoal. A circunstância de ceder a um direito superior, como o de propriedade, não significa que seja um direito pessoal. Trata-se de uma limitação que não é incompatível com o direito real. O que importa para caracterizar este é o fato de se exercer sem intermediário. Na posse, a sujeição da coisa à coisa é direta e imediata. Não há um sujeito passivo determinado. O direito do possuidor se exerce *erga omnes*. Todos são obrigados a respeitá-lo. Só os direitos reais tem essa virtude. Verdade é que os interditos se apresentam com certas qualidades de ação pessoal, mas nem por isso influem sobre a natureza real do *jus possessionis*.

A posse em sentido técnico ou próprio está dividida em duas teorias, a primeira a teoria subjetiva da posse, do jurista alemão Savigny, e a segunda a teoria

objetiva, do também jurista alemão Ihering, adotada pelo Código Civil Brasileiro de 2002.

A teoria subjetiva, defendida por Savigny, reúne os elementos *corpus*, que consiste na detenção física da coisa e tê-la a sua disposição, e o elemento *animus*, que consiste na vontade (intenção) do possuidor em exercer sobre a coisa os direitos atinentes à propriedade (*animus domini*), tendo a real intenção de ter a coisa para si. Para essa teoria somente se estivessem presentes os dois elementos (*corpus* e *animus*) é que a pessoa é considerada como possuidora.

Já a teoria objetiva, de Ihering, reúne apenas o elemento *corpus*. Entretanto, para o jurista o elemento *corpus*, diferentemente do que ocorre na teoria subjetiva de Savigny, não consiste apenas na detenção física da coisa e tê-la a sua disposição, e tão pouco ter o *animus domini*, e sim, bastaria a pessoa agir como se proprietário formal fosse para que pudesse ser considerada como possuidora.

O Código Civil Brasileiro de 2002, adotou a teoria de Ihering, a teoria objetiva, conforme se extrai de seu art. 1.196, in verbis:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Ainda quanto a teoria objetiva DINIZ *apud* SAVIGNY (2019, p. 50) ensina o seguinte:

A teoria subjetiva, de Savigny, define posse como o o poder direto ou imediato de que tem a pessoa de dispor fisicamente de um bem com a intenção de tê-lo para si e defende-lo contra a intervenção ou agressão de quem quer que seja.

DINIZ (2019, p. 50) complementa o pensamento do jurista alemão Savigny e expõe que:

Logo, para esta concepção, dois são os elementos constitutivos da posse: o *corpus* e o *animus sibi habendi*: O *corpus* é o elemento material que se traduz no poder físico sobre a coisa ou na mera possibilidade de exercer esse contato, ou melhor, na detenção do bem ou no fato de tê-lo à sua disposição. O *animus domini* consiste na intenção de exercer sobre a coisa o direito de propriedade. De maneira, que, se houver apenas o *animus*, a posse será tida como um fenômeno de natureza psíquica que não interessará ao direito e, se houver tão somente o *corpus*, ter-se-á mera detenção, ou seja, posse natural e não jurídica.

Quanto a teoria objetiva o professor TATURCE (2019, p. 800) leciona o seguinte:

[...] Teoria objetiva, objetivista ou simplificada – Teve como principal expoente Rudolf von Ihering, sendo certo que para a constituição da posse basta que a pessoa disponha fisicamente da coisa, ou que tenha a mera possibilidade de exercer esse contato. Essa corrente dispensa a intenção de ser dono, tendo a posse apenas um elemento, o *corpus*, como elemento material e único fator visível e suscetível de comprovação. O *corpus* é formado pela atitude externa do possuidor em relação à coisa, agindo este com o intuito de explorá-la economicamente. Para esta teoria, dentro do conceito de *corpus* está uma intenção, não o *animus* de ser proprietário, mas explorar a coisa com fins econômicos. A teoria de Ihering acabou por prevalecer sobre a de Savigny na Alemanha, estabelecendo o § 854 do BGB Alemão que a posse de uma coisa adquire-se mediante a obtenção do poder de fato sobre ela.

1.5.1 POSSE JUSTA E POSSE INJUSTA

O artigo 1.200 do Código Civil Brasileiro estabelece que “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”.

Assim, presentes um dos elementos referidos no dispositivo legal estaria de imediato afastada a posse justa, e, por conseguinte caracterizada a posse injusta.

GONÇALVES *apud* LAFAYETTE *et.al* (2013, p. 86) leciona o seguinte no que se refere a posse justa e injusta:

Segundo o art. 1.200 do Código Civil, “é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”. Posse justa, destarte, é aquela isenta de vícios, aquela que não repugna ao direito, por ter sido adquirida por alguns dos modos previstos na lei, ou, segundo a técnica romana, a posse adquirida legitimamente, sem vício jurídico externo (*nec vim, nec clam, nec precario*).

Injusta, portanto, por oposição, é a posse que foi adquirida viciosamente, por violência ou clandestinidade ou por abuso do precário. É *violenta*, por exemplo, a posse do que toma o objeto de alguém, despojando-o à força, ou expulsa de um imóvel, por meios violentos, o anterior possuidor. Isenta de violência, denomina-se posse mansa e pacífica. Em questões possessórias não se deve confundir violência com má-fé, pois a primeira pode existir sem a segunda.

1.5.2 POSSE DE BOA-FÉ E POSSE DE MÁ-FÉ

Já a posse de boa-fé está prevista no artigo 1.201 do Código Civil Brasileiro, que estabelece “É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa. Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção”.

GONÇALVES (2013, p. 86 e 96) assim explica seguinte no que se refere a boa-fé:

A boa-fé constitui um dos princípios básicos e seculares do direito civil, ao lado de muitos outros. Os princípios gerais do direito são, com efeito, os elementos fundamentais da cultura jurídica humana em nossos dias.

Pode-se dizer que a boa-fé é a alma das relações sociais e continua representando importante papel no campo do direito, o qual lhe confere numerosos privilégios e imunidades, sobretudo, em matéria de posse, atribuindo ao possuidor de boa-fé, por exemplo, direito à percepção dos frutos.

[...] A boa-fé somente ganha relevância, com relação à posse, em se tratando de usucapião, de disputa sobre os frutos e benfeitorias da coisa possuída ou da definição da responsabilidade pela sua perda ou deterioração.

1.6 INTRODUÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Inicialmente é de suma relevância destacar que a usucapião extrajudicial já era prevista no ordenamento jurídico brasileiro, no art. 60 da Lei n. 11.977/2009, somente nos casos em que o possuidor detinha título de legitimação de posse, caso em que, após o decurso do prazo de 05 (cinco) anos do registro solicitar ao registro de imóveis a conversão da posse em propriedade.

Diz o art. 60 da Lei n. 11.977/2009:

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

O instituto da usucapião extrajudicial ou administrativa, concebido juridicamente como um fenômeno de desjudicialização e desafogamento do Poder Judiciário Brasileiro foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro com maior efetividade pela Lei n. 13.105/2015 (Código de Processo Civil), através de seu art 1.071.

O referido dispositivo (art. 1.071 do Código de Processo Civil) introduziu o art. 216-A à Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) que regulou a usucapião extrajudicial ou administrativa, com posterior regulamentação pelo Conselho Nacional de Justiça, através Provimento n. 65 de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ.

Entretanto, quando da introdução da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro havia no texto legal a redação do § 2º do art. 216-A da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) dispendo sobre a necessidade de anuência do proprietário tabular e outros titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo como requisito necessário para processamento da usucapião extrajudicial e conseqüente obtenção da declaração do domínio, sendo que na impossibilidade de anuência destes devia-se considerar o silêncio destes como discordância, o que tornava o instituto praticamente impossível de ser aplicado e utilizado.

Em razão desse entrave constante do texto legal originário e decorrido mais de um ano de sua vigência sem alcançar o objetivo pretendido pela introdução do instituto da usucapião extrajudicial ou administrativa no ordenamento jurídico brasileiro foi inserido no projeto de conversão da Medida Provisória 759/2016 a alteração da redação originária do art. 216-A da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

A Medida Provisória 759/2016 foi convertida na Lei n. 13.465/2017, que em seu art. 7º, alterou a redação originária do §2º do art. 216-A, passando a dispor que na impossibilidade de anuência do proprietário tabular e outros titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo estes deveriam ser notificados por correio, mediante carta com aviso de recebimento ou pelo oficial do registro de títulos e documentos, e, esgotadas todas essas possibilidades de notificação e estando estes em local incerto, ignorado e não sabido, deveriam os mesmos serem notificados por edital, publicados por duas vezes consecutivas em jornal de grande circulação do local de situação do imóvel.

Após tais notificações e restando caracterizado o silêncio destes e devia-se considerar tal inércia como concordância ao pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial, o que fez com que o instituto da usucapião extrajudicial ou administrativa atingisse o seu objetivo legal e resultado pretendido, tornou-o um instituto mais seguro, eficaz, célere e mais utilizado.

CAPÍTULO II

2. PRINCIPAIS MODALIDADES DE USUCAPIÃO PREVISTAS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

2.1 USUCAPIÃO ORDINÁRIA

A modalidade de usucapião ordinária está prevista no art. 1.242 do Código Civil Brasileiro e estabelece no caput um prazo ininterrupto de 10 anos de exercício de posse justa, com justo título e boa-fé, e, também a usucapião ordinária por tempo reduzido, prevista no parágrafo único, onde o prazo pra aquisição da propriedade é de 05 anos se o imóvel foi adquirido onerosamente com base em registro imobiliário cancelado, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido moradia ou realizados investimentos de interesse social e econômico.

Assim dispõe o art. 1.242 do Código Civil Brasileiro:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Quanto a necessidade de justo título como requisito formal para a caracterização da usucapião ordinária e obtenção da declaração de domínio, a professora DINIZ *apud* PEREIRA (2019, p. 199) assim ensina:

Justo título formalizado e devidamente registrado (*causa habilis ad dominium transferendum*) ainda que este contenha algum vício ou uma irregularidade (p.ex., ausência de requisito legal), bem como boa-fé (*RT, 105:196, 108:249, 495:209, JTJ, Lex, 258:219*), ou seja, ignorância desses obstáculos ou defeitos que obstem sua aquisição. Precisa o usucapiente apresentar justo título (escritura pública, formal de partilha), idôneo, pra operar a transferência de domínio e demonstrar boa-fé, pois, apesar de seu título conter falhas, o lapso de tempo apaga essa imperfeições e consolida a propriedade; deve, então o usucapiente providenciar o registro de seu título.

No que se refere ao justo título o art. 13 do Provimento n. 65 de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, traz alguns exemplos:

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.

O justo título caracteriza-se por um documento ou contrato que induz o possuir a acreditar que possui a propriedade plena ou propriedade formal do imóvel e que este lhe outorga a condição de proprietário. O justo título pode ser um contrato de compromisso de compra e venda, cessão de direitos, cessão de posse ou direitos possessórios, recibo de compra e venda, escritura de cessão de direitos hereditários, procuração sem efeitos ou com prazo expirado, dentre vários outros.

2.2 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

O art. 1.238 do Código Civil Brasileiro estabelece no *caput* que “aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”. O parágrafo único do referido dispositivo legal prevê a usucapião extraordinária por tempo reduzido: “O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”.

No que se refere à usucapião extraordinária, TATURCE (2019, p. 871) assim ensina:

Na esteira do que ocorre com a usucapião ordinária, há a *usucapião extraordinária* regular ou comum (*caput*) e a usucapião extraordinária por posse-trabalho (parágrafo único). Em relação à primeira, o prazo foi reduzido para 15 anos, uma vez que o CC/1916 consagrava um prazo 20 anos (art. 550 do CC/1916).

Ora, é requisito essencial da usucapião extraordinária a existência, em regra, de uma posse mansa e pacífica, ininterrupta, como *animus domini* e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela posse-trabalho.

O que se percebe é que nos dois casos não há a necessidade de se provar a boa-fé ou o justo título, havendo uma presunção absoluta ou *iure et iure* da presença desses elementos. O requisito, portanto, é único, isto é a presença da posse que apresente os requisitos exigidos em lei.

2.3 USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANA

A usucapião constitucional urbana, também denominada de usucapião especial urbana, está disciplinada no art. 183 da Constituição Federal e estabelece que “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”.

Tal modalidade de usucapião é classificada por COUTO (2019, p. 64) da seguinte:

Muitos autores denominam essa modalidade como ‘usucapião especial urbana’, ‘usucapião *pro moradia*’, ou ainda ‘*usucapião pro misero*’. Como dito anteriormente, prefere-se utilizar o termo ‘constitucional’ em seu nome para que com isso o interprete já conheça a natureza suprallegal do direito.

O mesmo autor (2019, p. 64) ainda sustenta que:

O reconhecimento da titularidade formal dos possuidores de imóveis com situação já consolidada pelo tempo é uma necessidade social e econômica, como já demonstrado ao longo deste trabalho. Atribuir título de propriedade formal representa conferir àquele indivíduo ou grupo familiar a garantia jurídica de que, naquele espaço físico, eles poderão se desenvolver como pessoas.

Observa-se que nessa modalidade de usucapião (constitucional) além do requisito de posse mansa, pacífica e sem interrupção ou oposição, o bem usucapido

deve ser urbano, não pode ser maior do que duzentos e cinquenta metros quadrados (250,00m²), deve ser destinado à moradia própria ou da família e o usucapiente ou possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural quer não seja aquele objeto da usucapião.

2.4 USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL RURAL

A usucapião constitucional rural, também denominada de usucapião especial rural e usucapião *pró labore*, está disciplinada no art. 191 da Constituição Federal do Brasil e no art. 1.239 do Código Civil Brasileiro, vazados nos seguintes termos:

Constituição Federal:

Art. 191: Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Código Civil Brasileiro:

Art. 1.239: 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.

Os dispositivos que tratam da usucapião constitucional rural, também denominada de usucapião especial rural e usucapião *pró labore* (art. 191 da CF e art. 1.239 do CC), com redações idênticas, estabelecem como requisitos necessários à consumação da prescrição aquisitiva e declaração do domínio em favor dos usucapientes que o bem seja rural, não inferior à 50ha, que a posse seja mansa pacífica e ininterrupta pelo prazo de 05 anos e que se destine à moradia, devendo torna produtiva, além de não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

2.5 USUCAPIÃO URBANA COLETIVA

A usucapião urbana coletiva está prevista no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001), em seu art. 10. Pela redação originária, tal dispositivo estabelecia o seguinte:

Art. 10: As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam possuidores de outro imóvel urbano ou rural.

Entretanto, com o advento da Lei n. 13.465/2017, houve significativa alteração no dispositivo relativo à possibilidade da usucapião urbana coletiva, passando o art. 10 a ter a seguinte redação:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

MELLO (2019, p. 151) pontua o seguinte:

Releva notar que o Estatuto da Cidade, já mencionado acima, tratou de criar figura nova, que não estava prevista na Constituição Federal. Cuida-se de usucapião coletiva urbana, assentada no artigo 10 do Estatuto da Cidade, dispondo em sua redação original, serem usucapíveis coletivamente áreas urbanas com mais de 250 metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por mais de 5 anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Com as modificações implementadas pela Lei 13.465/2017, referido dispositivo assumiu a seguinte redação: Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural

2.6 USUCAPIÃO FAMILIAR

Com efeito, no ano de 2011, através da Lei n. 12.424/2011, o Código Civil Brasileiro foi alterado, onde foi inserido ao mesmo o art. 1.240-A, que prevê a usucapião familiar, cujo dispositivo está vazado nos seguintes termos:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m²

(duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Por se tratar a usucapião familiar uma nova modalidade de usucapião sua aplicação somente é possível após a vigência da Lei n. 12.424/2011, podendo, conforme explica Santos (2019, p. 888) “gerar grave insegurança jurídica”.

Em relação à usucapião familiar, COUTO (2019, p. 88) pontua o seguinte:

Como se verifica, após o curtíssimo prazo de 2 anos de posse exclusiva do imóvel urbano de titularidade do casal, o cônjuge abandonado adquirirá o direito que o ex-cônjuge ou ex-companheiro possuía sobre o bem.

A lei exige que o cônjuge beneficiado resida no local e que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, bem como estabelece requisitos para o imóvel: localização na zona urbana e tamanho máximo de 250m².

Assim, deve-se utilizar como parâmetro o tamanho de todo o imóvel, e não a área a ser usucapida. Portanto, se o casal era titular de casa com 500m², não seria possível usucapir a metade (250m²) pertencente ao outro.

O objetivo do legislador foi penalizar o outro ex-cônjuge ou ex-companheiro que tenha abandonado sua família. Este abandono deve ser caracterizado do ponto de vista material.

CAPÍTULO III

3. DESJUDICIALIZAÇÃO E PROCEDIMENTO PRÁTICO

3.1 O FENÔMENO DA DESJUDICILIZAÇÃO

O fenômeno da desjudicialização é uma ferramenta bastante eficaz e célere e atua diretamente no auxílio ao Poder Judiciário, que sempre está abarrotado de processos tramitando, ou seja, atos que antes eram de competência exclusiva deste órgão estatal passam a ser praticados por profissionais dotados de fé pública, no âmbito da consensualidade, diretamente nas serventias extrajudiciais, quando não há interesses de menores ou incapazes e sem litígios entre as partes.

Já no que diz respeito à desjudicialização BRANDELLI (2016, p. 16) traz um reflexão bastante coerente sobre tal fenômeno:

[...] No caso da usucapião, salvo as hipóteses em que houver lide instaurada, a desjudicialização não só é constitucional e possível juridicamente, como é recomendável, como forma de tirar do Poder Judiciário matéria que não lhe é essencialmente afeta, colaborando assim para reduzir sua sobrecarga, logrando-se maior celeridade com igual nível de segurança jurídica. E o profissional do direito que naturalmente tem as características necessárias para receber essa incumbência é o guardião da propriedade imobiliária e dos demais direitos reais, ou obrigacionais com eficácia real, imobiliários: o Oficial de Registro de Imóveis. Não havendo litígio, não há ato jurisdicional necessário, de tal modo que a atuação do Estado-Juiz não é imprescindível.

O instituto da usucapião extrajudicial se traduz, tal como o ocorreu com o advento da Lei n. 11.441/2007, que permitiu a lavratura de inventários e partilhas, separação e divórcios por meio de escrituras públicas, lavradas por tabeliães de notas, como uma ferramenta eficaz e auxiliar no processo de desjudicialização, permitindo às partes a faculdade de substituírem a via jurisdicional pela via extrajudicial, que por sua vez é mais célere e menos onerosa do que um processo judicial longo, que na maioria das vezes tramitam por longos anos até seu deslinde final e resolução do mérito.

3.2 CONSTATAÇÃO DA POSSE E LAVRATURA DA ATA NOTARIAL DE JUSTIFICAÇÃO

O instituto da usucapião extrajudicial foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro com o advento da Lei n. 13.105/15 (Código de Processo Civil), através de seu art 1.071, que introduziu o art. 216-A à Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), com posterior alteração da Lei n. 13.465/2017.

O artigo 216-A trouxe diretrizes gerais na aplicação do instituto da usucapião extrajudicial ou administrativa, sendo regulamentado pelo Provimento n. 65 de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

O tempo de posse, como requisito principal e imprescindível ao bom e regular andamento do procedimento é atestado pelo tabelião de notas, através da lavratura de uma ata notarial de justificação de posse (escritura pública), que é o documento que inaugura o procedimento, o qual, a seu critério poderá realizar diligência no imóvel usucapiendo, colhendo declarações de vizinhos, testemunhas, reproduzindo imagens, dentre outras provas que julgar necessárias à constatação da prescrição aquisitiva e formação do convencimento do registrador de imóveis quanto ao deferimento ou não do pedido formulado pelas partes.

Os requisitos básicos que devem conter da ata notarial de justificação de posse estão elencados no art. 216-A, inciso I, da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) e art. 4º, inciso I, do Provimento n. 65 de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, vazados nos seguintes termos:

Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos):

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

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e 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);

Provimento n. 65 de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ:

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;

Importante trazer a tona que a ata notarial de justificação de posse para fins de usucapião extrajudicial é lavrada pelo tabelião de notas que é um profissional dotado de fé pública no exercício de suas atividades (Lei n. 8.935/94), sendo a atividade notarial regida, por, entre outros, pelo princípio da notoriedade ou fé pública.

Com relação ao princípio da notoriedade ou fé pública RODRIGUES (2013, p. 57) ensina o seguinte:

A fé pública, como princípio e como efeito do ato notarial, ou princípio da notoriedade, implica em reconhecer que os fatos que o tabelião presencia e também os que não presencia, mas pela cognição indireta decide declarar no ato notarial como verdadeiros, têm presunção de veracidade.

A notoriedade advém da convicção do notário sobre determinado fato ou situação jurídica. Decorre de um juízo de ciência ou valor que faz e assume como verdadeiro para o ato que redige. Independente dos meios utilizados para chegar a essa convicção, é um juízo de responsabilidade exclusivo do notário, que cria uma presunção de verdade somente suscetível de impugnação judicial.

O princípio da notoriedade também foi estampado no Código de Processo Civil em seus artigos 334, inciso I e 405, *in verbis*:

Art. 374. Não dependem de prova os fatos:

I - notórios;

Art. 405. O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença.

Nesta esteira é de suma relevância destacar que os fatos constantes da ata notarial e atestados pelo mesmo, tais como tempo de posse, documentos, declarações de testemunhas e outras provas produzidas ou colhidas por estes gozam de presunção de veracidade, somente podendo ser mitigadas na esfera judicial.

Finalizado o procedimento inicial de lavratura da ata notarial na serventia de tabelionato de notas atestando a posse e o período da prescrição aquisitiva, de demais produções de provas testemunhais ou documentais necessárias, o tabelião, seu escrevente ou substituto legal irá fazer o traslado da mesma, subscrevendo-a e entregará ao usucapiente, por meio de seu advogado assistente que irá elaborar o requerimento com os termos do art. 319 do Código de Processo Civil, que será direcionado ao oficial registrador da serventia de registro de imóveis da circunscrição do imóvel para processamento do pedido de reconhecimento extrajudicial.

3.3 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA INSTRUIR O PEDIDO E SUA PRENOTAÇÃO

Os documentos inicialmente necessários e indispensáveis ao regular processamento do pedido de usucapião extrajudicial, podendo alguns ser dispensáveis a depender do caso concreto estão elencados no art. 216-A da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), art. 4º (imóveis urbanos em geral) e 19 (imóveis rurais), do Provimento n. 65 de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ:

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

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e 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 conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

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;

No processamento de pedido de usucapião de imóveis rurais, além dos documentos referidos anteriormente, devem ser observados outros requisitos e documentos, tais como o recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR, que substituiu a reserva florestal legal, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR perante o INCRA, que faz o mapeamento e controle das propriedades rurais no país, certidão de sobreposição de limites junto ao sistema SIGEF e georreferenciamento, quando necessário, conforme art. 19 do Provimento n. 65 de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ

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.

Desta forma o oficial registrador deve obrigatoriamente observar a apresentação dos documentos exigidos nos referidos dispositivos, conferindo, assim, ao procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião a segurança jurídica necessária ao regular e final andamento do procedimento.

3.4 INGRESSO DO TÍTULO

O ingresso do título é a primeira etapa do procedimento perante o oficial de registro de imóveis do local de situação do imóvel usucapiendo, ou maior parte dele. É nesse momento que começa a valer o direito do requerente, ocasião em que o requerimento é prenotado pelo referido oficial ou seus prepostos no livro de protocolo.

COUTO *apud* BRANDELLI (2019, p. 123) clareia o seguinte no que se refere ao pedido inicial:

[...] Muitas vezes a parte interessada comparece ao RI, apresentando a documentação incompleta, um simples requerimento solicitando o registro da usucapião, ou ainda apenas a ata notarial lavrada. Nesses casos os atendentes devem esclarecer para a parte que a documentação apresentada não atende ao requisito legal, no que diz respeito ao título objeto de registro. Entretanto, se a parte insistir, deve-se receber a documentação e realizar seu protocolo, elaborando nota de exigência posterior, apontando suas falhas

Desta feita, para o bom e regular processamento do pedido é necessária a apresentação da documentação completa exigida pela legislação pertinente ao processamento da usucapião extrajudicial, tais como ata notarial de justificação de posse, requerimento assinado por advogado ou defensor público, produção de provas suficientes para convencimento do oficial registrador de imóveis quanto a posse alegada pelo requerente, entre outros que a parte julgar necessários.

3.5 AUTUAÇÃO

O §4º do art. 216-A da Lei n. 6.05/73 (Lei de Registros Públicos) e art. 9º do Provimento n. 65 de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, no que se referem à autuação, assim dispõem:

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

[...]

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

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.

Nesse sentido a autuação pelo oficial de registro de imóveis competente e onde será processado o pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial consiste na organização de todos os documentos apresentados para o regular processamento do pedido, tais como ata notarial e todos os documentos apresentados para ao tabelião para lavratura da mesma, requerimento do advogado (tal como a petição inicial, nos termos do art. 319 do CPC), procuração, provas, declarações e tudo mais que instruir o pedido.

Após a ordenação de todos os documentos que lhe forem apresentados o oficial do registro de imóveis irá lavrar termo de autuação, rubricando e numerando em seguida e imediatamente, todas as folhas e documentos que compõem o pedido, não podendo nenhum documento ser excluído.

O pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial no Estado de Goiás e em quase todos os demais estados da federação ainda tramitam de forma física, que aqui muito se assemelha com um processo judicial (físico), haja vista que não houve até a elaboração do presente trabalho regulamentação por parte das Eg. Corregedorias-Gerais Estaduais e Nacional - Conselho Nacional de Justiça. É preciso que as Corregedorias regulamentem o processamento eletrônico do pedido, a fim de dar mais efetividade ao instituto.

Depois de autuado o pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial pelo oficial que registro de imóveis competente, bem como a rubrica e numeração pelo mesmo e encontrando-se em ordem a documentação apresentada, o mesmo

procederá à análise de mérito do pedido (também chamada de qualificação registral), onde decidirá de acordo com o caso concreto.

3.6 DA UTILIZAÇÃO DE PROVAS ANTERIORMENTE PRODUZIDAS EM PROCESSO JUDICIAL DE USUCAPIÃO.

Importante destacar que o processamento do pedido de usucapião pela via extrajudicial foi uma faculdade conferida pelo legislador e não afasta a opção pelas partes da utilização da via jurisdicional adequada.

O art. 2º, §§ 2º e 3, do Provimento n. 65 de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, estabelecem o seguinte:

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.

[...]

§ 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.

Ante a interpretação dos dispositivos verifica-se uma autorização bem interessante, de modo que permitem a utilização de provas já produzidas em eventual processo de reconhecimento de usucapião judicial no pedido de reconhecimento extrajudicial do mesmo, sendo necessária nesse caso a comprovação perante o oficial registrador competente da prova de desistência ou suspensão do feito, caso em tais provas devem ser autuadas juntamente com os demais documentos.

Tais dispositivos servem como forma de incentivo para que as partes retirem do Poder Judiciário esses processos de usucapião que em sua maioria tramitam morosamente e busquem a declaração de reconhecimento da prescrição aquisitiva por meio da usucapião extrajudicial.

3.7 QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DO PEDIDO

O ofício de registro de imóveis de modo geral, é regido, dentre outros, pelo princípio da qualificação registral, que impõe ao oficial registrador encarregado pelo processamento do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião uma análise detalhada de todos os documentos que lhe foram apresentados, verificando sua legalidade e o atendimento dos requisitos legais exigidos pela legislação pertinente à matéria.

Quanto a tal princípio LAMANA PAIVA (2003, Contribuição ao Congresso Brasileiro das Entidades de Notas e Registros, 2003) explica:

Quanto ao princípio da qualificação, muito invocado pelos juristas espanhóis, explicita-se que consiste no direito-dever que o Registrador tem de analisar o ato, aderindo ao mesmo, inclusive para efeitos de responsabilidade. Destoa da função arquivadora que existe nos Estados Unidos, onde não há tal análise. O adquirente corre os riscos, normalmente repassando às Seguradoras, após exame de seus Advogados. Tal princípio coroa a função registral e importa e dar uma solenidade toda especial, gerando a tranqüilidade às partes.

Infere-se que o Registrador Imobiliário é independente para realizar a qualificação dos documentos a ele apresentados, a fim de verificar a sua legalidade para o lançamento do título no Fólio Real. Não estando apto para a realização do ato registral, o Ofício Imobiliário deverá fundamentar por escrito o motivo da devolução, a qual poderá ser submetida ao Processo de Dúvida quando a parte interessada não se conformar com as exigências. Sua previsão legal vem expressa através do art. 198, da Lei nº 6.015/73.

Desta forma cabe ao oficial registrador proceder à efetiva qualificação registral do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião extrajudicial, devendo observar rigorosamente o cumprimento das disposições legais aplicáveis à matéria, especialmente quanto as diversas modalidades de usucapião (ordinária, extraordinária, constitucional, especial urbana e rural, familiar, etc.), bem como ao constante no art. 216-A da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) e Provimento n. 65 de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

3.8 DAS NOTIFICAÇÕES

Superada a fase de prenotação, autuação e qualificação registral (análise) pelo oficial registrador ou preposto autorizado da serventia de registro de imóveis do local de situação do imóvel usucapiendo do pedido de reconhecimento extrajudicial

de usucapião e estando em ordem a documentação apresentada, o referido oficial, passará para a fase das notificações.

Inicialmente é preciso que seja observado se o imóvel está matriculado ou transcrito, seja na serventia de registro de imóveis de origem, pois pode haver mais de uma serventia na respectiva comarca, ou na serventia onde está sendo processado o pedido, para que possa ser verificada a titularidade tabular do imóvel, ou seja, que figura como proprietário ou titular de outros direitos na matrícula ou transcrição.

A informação sobre o proprietário tabular é de suma importância para o regular processamento do pedido extrajudicial de usucapião, tanto para fins de apresentações das certidões de feitos ajuizados comprovando a inexistência de ações questionadoras da posse do imóvel usucapiendo, quanto para fins de notificação para ciência e manifestação no pedido.

As primeiras notificações que deverão ser feitas, caso necessárias, são as notificações dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo (proprietários tabulares) ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, sendo de suma importância a verificação de quem são os proprietários e/ou titulares de outros direitos registrados ou averbados nas matrículas ou transcrições dos imóveis usucapiendo e confinantes.

O art. 4º, caput, inciso II, do Provimento n. 65, de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ determina a apresentação de planta e memorial descritivo com a assinatura dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo (proprietários tabulares) ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título.

Vejamos o que dispõe o referido dispositivo:

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

[...]

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;

Assim, se na planta e memorial descritivo do imóvel usucapiendo não constar anuência expressa dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do

imóvel usucapiendo (proprietários tabulares) ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, estes serão previamente notificados pelo oficial registrador para que manifestem, no prazo de quinze dias, quanto ao pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião formulado pela parte requerente.

É importante, para regular notificações das referidas partes, que o advogado ou defensor público forneça os respectivos endereços com o CEP, que não precisam ser necessariamente os do imóvel usucapiendo ou dos confinantes.

Tais notificações podem ser feitas pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório, 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, ou, 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, conforme art. 10, §§ 1º a 3º, Provimento n. 65, de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

O art. 10 do Provimento n. 65, de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, regulamenta a parte das notificações no procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião, vejamos:

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.

Na eventual impossibilidade das efetivas notificações dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo (proprietários tabulares) ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título, após o esgotamento de todas as tentativas, tal como ocorre na via jurisdicional (não basta por exemplo a parte alegar que os notificados encontram-se em local incerto e não sabido, é preciso provar que tentou localiza-los), tais notificações devem ser feitas por edital publicados por duas vezes em jornal de grande circulação, para manifestação no prazo de 15 (quinze) dias.

A notificação por edital está regulamentada no art. 11, do Provimento n. 65, de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, vazado nos seguintes termos:

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.

Importante destacar que nos Estados onde ainda não foi regulamentada pela Eg. Corregedoria-Geral de justiça local a notificação por meio eletrônico, esta deve se dar por publicação em jornal de grande circulação, onde houver.

Estão dispensados da anuência dos titulares dos direitos registrados ou averbados nas matrículas dos confinantes ou ocupantes a qualquer título, quando o pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial recair sobre imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, conforme art. 10, § 10º do Provimento n. 65, de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

O art. 13 do Provimento n. 65, de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, estabelece as hipóteses de dispensa da anuência e notificação dos proprietários tabulares do imóvel, quando há a existência de um vínculo jurídico entre estes e o requerente do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião (usucapiente), não sendo o rol taxativo, nos seguintes casos:

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.

Quando o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião recair sobre de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio, dispensadas as notificações dos demais condôminos, conforme dispõe o art. 6º, do Provimento n. 65, de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

Após eventuais notificações dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo (proprietários tabulares) ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e estando em ordem a documentação apresentada, serão notificados os entes federativos (A União, os

Estados o /Distrito Federal e os Municípios), para, caso queiram e havendo interesse por público se manifestem, no prazo de 15 (quinze) dias sobre o pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial.

As notificações poderão ser feitas pessoalmente, por intermédio do oficial da serventia de registro de títulos e documentos ou por correio com aviso de recebimento, conforme art. 15 do Provimento n. 65, de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, vazado nestes termos:

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.

Decorrido o prazo de notificação dos entes federativos, após manifestação favorável ou inércia por parte destes, ante a ausência de impugnações, passa-se para a penúltima fase do procedimento de reconhecimento da usucapião extrajudicial, que é a publicação de edital de notificação de terceiros eventualmente interessados no pedido, para, havendo interesse, se manifestarem dentro do prazo legal de 15 (quinze) dias, conforme determina o art. 16 do Provimento n. 65, de 14.12.2017, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, *in verbis*:

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.

3.9 DEFERIMENTO DO PEDIDO

O êxito em todas as fases anteriores, após todas as notificações, manifestações, conciliações, publicações de editais, sem que haja impugnação por quem quer que seja, e, estando em ordem a documentação apresentada o oficial de

registro de imóveis deferirá o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, julgando-o procedente, emitindo nota fundamentada (decisão de procedência do pedido) e efetuará o registro em nome do requerente, encerrando o procedimento, conforme art. 22, do Provimento n. 65, de 14.12.2017.

CONCLUSÃO

O instituto da usucapião extrajudicial que surgiu com efetividade com a vigência do Código de Processo Civil de 2015, é apresentado ao ordenamento jurídico brasileiro como uma forma alternativa de regularização de propriedades informais no país, tendo como principais destaques a celeridade, o baixo custo em relação ao procedimento judicial e a segurança jurídica que todo e qualquer procedimento jurídico demanda, por ser conduzido por profissionais dotados de fé pública (tabeliães e oficiais registradores).

Espera-se que mais pessoas conheçam e façam cada vez mais uso deste maravilhoso instrumento para seu aperfeiçoamento constante, melhores regulamentações legislativas e administrativas com o fim de impulsioná-lo cada vez mais.

Como um fenômeno de desjudicialização, faculta as partes a opção de poder escolher entre a ação judicial e o procedimento extrajudicial ou administrativo, presta um grande auxílio ao poder judiciário que está abarrotado de processos sem julgamentos, deixando, assim, de apresentar milhares de demandas nesse ramo do direito, passando a ser feito na esfera extrajudicial.

O tema abordado neste trabalho científico certamente contribuirá de forma eficaz à toda a sociedade de um modo geral e a advogados que atuam na seara do direito das coisas, imobiliário, urbanístico, entre muitos outros, especialmente no que se refere ao procedimento prático, pois espera-se que pessoas com suas propriedades irregulares possam compreender o quão simplificado o instituto é, e, com toda a segurança jurídica necessária e em tempo recorde, possam obter o domínio formal da propriedade mediante declaração da prescrição aquisitiva.

Notadamente, é preciso destacar também a parcela de contribuição dos tabeliães de notas e dos oficiais de registro de imóveis como profissionais dotados de conhecimento jurídico e fé pública no esforço conjunto para condução com maestria do procedimento, agindo como fiscais da lei e guardiães da legalidade e da ordem jurídica, orientando as partes que buscam aconselhamento jurídico e atuando diretamente na prevenção de litígios futuros, objetivando uma pequena parcela de contribuição social.

O estudo do procedimento prático, que é o foco deste trabalho, certamente irá contribuir com todos aqueles que não possuem conhecimento com muito afinco no direito notarial e registral, por se tratar de um ramo que exige, além de bastante conhecimento jurídico e teórico, do conhecimento no que se refere ao procedimento prático, que é de suma importância para o bom andamento do pedido.

REFERÊNCIAS

BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes. et al. **Usucapião extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias**. 3. ed. Leme, SP: Editora Mizuno, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo como novo código de processo civil**. 1. ed. – São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Congresso Nacional. Senado Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. **Lei n. 6.015 de 1973**. Congresso Nacional. Senado Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1973.

BRASIL. **Código Civil de 2002**. Congresso Nacional. Senado Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. **Lei n. 11.441 de 2007**. Congresso Nacional. Senado Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 2007.

BRASIL. **Código de Processo Civil de 2015**. Congresso Nacional. Senado Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 2015.

BRASIL. **Lei n. 13.465 de 2015**. Congresso Nacional. Senado Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 2015.

BRASIL. **Provimento n. 65 de 2017**. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça - CNJ, 2015.

CONTRIBUIÇÃO AO CONGRESSO BRASILEIRO DAS ENTIDADES DE NOTAS E REGISTROS, 2003, Salvador. Princípios do Registro Imobiliário Formal (Comentários). Registro de Imóveis 1ª Zona de Porto Alegre. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/>. Acesso em: 24 mar. 2022.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed., rev. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, volume 4: direito das coisas. 33. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil, volume 4: direito das coisas**. Coleção esquematizado. Coordenador Pedro Lenza. 10. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

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

RODRIGUES, Felipe Leonardo. et al. **Tabelionato de Notas**: coleção cartórios. São Paulo: Saraiva, 2013.

SANTOS, Ozéias J. **Usucapião extrajudicial e a regularização fundiária**. 1. ed. Leme, SP: BH Editora, 2021.

TATURCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 9. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2019.