



UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS, SAÚDE E TECNOLOGIA (CCSST)
DEPARTAMENTO DE DIREITO
CURSO DE DIREITO

SAULO LUIZ OLIVEIRA DE PAULA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:

Alternativa para a desjudicialização da aquisição da propriedade imóvel

SAULO LUIZ OLIVEIRA DE PAULA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:

Alternativa para a desjudicialização da aquisição da propriedade imóvel

Monografia apresentada ao Curso de Direito do CCSST da Universidade Federal do Maranhão como requisito para conclusão de curso para obtenção do Grau de Bacharel em Direito.

Orientador: Msc. Eliseu Ribeiro de Sousa.

SAULO LUIZ OLIVEIRA DE PAULA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:

Alternativa para a desjudicialização da aquisição da propriedade imóvel

Monografia apresentada ao Curso de Direito do
CCSST da Universidade Federal do Maranhão
como requisito para conclusão de curso para
obtenção do Grau de Bacharel em Direito.

Aprovado em: ___/___/___

BANCA EXAMINADORA

Prof. Msc. Eliseu Ribeiro de Sousa
Orientador

Profa. Msc. Camila De Checchi Sevilhano

Profa. Msc. Paula Regina Pereira dos Santos Marques Dias

Dedico este trabalho primeiramente a Deus. À minha linda esposa Aryane, por seu companheirismo. Ao meu amado filho Davi Luiz, por ser minha maior inspiração. Aos meus queridos pais Francisco e Joselina, pelo apoio em todos os momentos da minha vida.

AGRADECIMENTOS

Ao professor Eliseu Ribeiro, pela orientação e compreensão que me foram dispensadas.

Ao professor Gabriel Leite, pela imensa dedicação ao Curso de Direito da Universidade Federal do Maranhão, Campus Imperatriz-MA.

Aos demais professores, pelo conhecimento compartilhado.

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo analisar o instituto da Usucapião Extrajudicial como forma de desjudicialização. Utilizou-se o método dedutivo, partindo-se de uma análise geral do instituto no ordenamento jurídico brasileiro, com abordagem de seus aspectos gerais, para uma análise específica sobre o procedimento de Usucapião realizado no âmbito das Serventias Extrajudiciais, com a análise do instituto no direito comparado e no direito brasileiro. Foi abordada a previsão legislativa, bem como as modificações ocorridas recentemente, além da análise doutrinária acerca do assunto. Abordou-se a inovação do Novo Código de Processo Civil em relação à temática, a importância da Lei nº 13.465/2017 para a sua efetivação, e ainda, a padronização do procedimento em todo o território nacional, através da edição do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Buscou-se, ao final, expor a viabilidade e a efetividade do procedimento de usucapião extrajudicial e a sua contribuição para o desafogo do Judiciário.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial. Desjudicialização. Viabilidade. Serventias Extrajudiciais.

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the institution of the Extrajudicial Usucapião as a form of misjudicialization. The deductive method was used, starting from a general analysis of the institute in the Brazilian legal system, with an approach to its general aspects, for a specific analysis on the Usucapião procedure carried out in the scope of the Extrajudicial Services, with the analysis of the institute in the comparative law and Brazilian law. Legislative prediction was discussed, as well as the recent changes, as well as doctrinal analysis on the subject. The innovation of the New Code of Civil Procedure was dealt with in relation to the theme, the importance of Law 13.465 / 2017 for its implementation, and also the standardization of the procedure throughout the national territory, through the issuance of Provision No. 65 / 2017 of the National Council of Justice. In the end, it was sought to expose the feasibility and effectiveness of the extrajudicial misappropriation procedure and its contribution to the judicial branch.

Keywords: Extrajudicial Usucapião. Disjudicialization. Viability. Extrajudicial Services.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	09
2	USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	11
2.1	Origem Histórica.....	12
2.2	Definição, Características e Requisitos.....	13
2.3	Espécies de Usucapião.....	14
2.3.1	Usucapião Extraordinária.....	14
2.3.2	Usucapião Ordinária.....	15
2.3.3	Usucapião Especial Rural ou <i>Pro Labore</i>	16
2.3.4	Usucapião Especial Urbana.....	17
2.3.5	Usucapião Especial Urbana em favor do Cônjuge ou Companheiro separado que permanece no imóvel.....	18
3	A USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL.....	20
3.1	Usucapião Extrajudicial no Direito Comparado.....	20
3.2	Usucapião Extrajudicial no Direito Brasileiro.....	21
3.3	Usucapião Extrajudicial após o advento da Lei nº 13465/2017 e do Provimento nº 65/2017-CNJ.....	25
3.3.1	Objeto da Usucapião Extrajudicial.....	25
3.3.2	Legitimados para Requerer a Usucapião Extrajudicial.....	26
3.3.3	Requerimento da Usucapião Extrajudicial.....	26
3.3.4	Procedimento na Serventia Extrajudicial.....	33
3.4	A Usucapião Extrajudicial como forma de Desjudicialização.....	35
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	38
	REFERÊNCIAS.....	40
	ANEXOS.....	42
	ANEXO A – Provimento nº 65/2017-CNJ.....	43

1 INTRODUÇÃO

O Poder Judiciário vivencia um aumento significativo de demandas que acarreta uma enorme dificuldade na prestação da justiça. Diante disso, busca-se alternativas para desafogar o Poder Judiciário por meio de procedimentos que visam substituir a submissão direta ao judiciário. Com esse objetivo foi instituída a usucapião extrajudicial, que concede ao cidadão uma alternativa ao processo judicial na busca de seu direito, de forma mais rápida e menos onerosa.

O presente trabalho tem como escopo fazer um estudo sobre o instituto da usucapião, forma originária de aquisição da propriedade, abordando, em princípio, as principais modalidades do instituto, para em seguida, apresentar a via extrajudicial como alternativa para a busca da efetivação de um direito.

Antes do advento do Novo Código de Processo Civil, já havia a possibilidade de processamento da usucapião na via extrajudicial. Conforme Luiz Carlos Weizenmann, “o procedimento iniciava-se e desenvolvia-se no Tabelionato de Notas e finalizava-se no Registro de Imóveis para fins de registro e efetivação da propriedade em nome do possuidor”.¹

O referido Código inovador, que acrescentou o artigo 216-A à Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), possibilitou que a usucapião fosse processada diretamente no Registro de Imóveis sem prejuízo da via jurisdicional. O Pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião deve ser feito perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da situação do imóvel usucapiendo.

Outro aspecto relevante apontado no Novo Código de Processo Civil e que foi objeto de discussões na doutrina é o fato de que o interessado deve ser representado necessariamente por advogado constituído ou defensor público. O pedido do interessado deverá ainda, estar acompanhado de determinados documentos previstos na lei, quais sejam, a ata notarial que atesta o tempo da posse, a planta e o memorial descritivo devidamente assinado por profissional devidamente habilitado e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na

¹ CUNHA, Anna Cecília Guedes de Farias et al. **Coleção Repercussões do Novo CPC** : Direito Notarial e Registral. 1 ed. Salvador: Juspodivm, 2016, 192 p. v. 11.

matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel, bem como do domicílio do requerente e justo título, quando for o caso.

Vale ressaltar as inovações trazidas pela Lei nº 13. 465/2017, dentre as quais, destaca-se a previsão de que o silêncio do antigo proprietário da terra será interpretado como concordância ao pedido de posse do usuário da área, e ainda, estabeleceu que se a planta ou a matrícula do imóvel não tiverem a assinatura do titular de direito, ele será notificado para manifestar consentimento expresso em até 15 dias, interpretando-se o silêncio também como concordância, além de outras pontuais modificações.

Diante destas considerações, observa-se a evidente intenção do legislador em apresentar vias ou alternativas para o descongestionamento do Poder Judiciário, bem como revela um profundo reconhecimento da importância da atividade notarial e registral, através de atos que transmitem segurança, autenticidade e eficácia, e que, sem dúvidas, tem a sociedade como principal beneficiada.

2 USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

O estudo da usucapião pressupõe a análise prévia de alguns pontos fundamentais de forma a facilitar a visualização do instituto dentro do ordenamento jurídico. Desta forma, a posse e a propriedade são elementos de destaque e que merecem alguns comentários.

Segundo Caio Mário (2015, p. 34), posse é uma situação de fato em que uma pessoa, proprietária ou não, exerce sobre uma coisa atos e poderes ostensivos, conservando-a, defendendo-a e dando-lhe a destinação econômica social.² O instituto não se trata de direito real, pois não está previsto no artigo 1.125 do CC. Sendo assim, é um instituto *sui generis* do direito de propriedade.

A posse possui os elementos objetivo (*corpus*) e subjetivo (*animus*). O *corpus* é o comportamento ostensivo de quem age como dono, ou seja, de quem exerce algum dos poderes inerentes a propriedade, e o *animus domini* é a intenção de ter a coisa para si, ou seja, de exercer sobre ela o direito de propriedade.

A posse pode produzir alguns efeitos, como exemplo, a usucapião. Todavia, é importante mencionar que nem toda posse gera usucapião, pois para caracterizá-la é necessário preencher os requisitos da lei. Um segundo efeito produzido é que sobre o possuidor há a presunção relativa de propriedade que, todavia, não tem grande relevância no caso de propriedade imóvel devido a existência do registro.

A propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa e reivindicá-la de quem injustamente a possua ou detenha. O direito de propriedade é absoluto, exclusivo e perpétuo.

A propriedade imóvel pode ser adquirida de forma originária e derivada. A originária é a aquela que é desvincula de qualquer relação com o titular anterior, como exemplo, a usucapião, e a derivada é aquela em que há uma continuidade da propriedade anterior, como exemplo, contrato de compra e venda.

A análise breve destes institutos, quais sejam posse e propriedade, é fundamental ao presente estudo para identificar a sua relação com a usucapião.

² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Insituições de Direito Civi**: direitos reais. vol. 4. 22 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 34.

2.1 Origem Histórica

A usucapião da propriedade móvel ou imóvel teve origem no Império Romano com a Lei das Doze Tábuas, datada de 455 antes de Cristo, oriunda de uma posse continuada por um 1 (um) ou 2 (dois) anos. Somente podendo ser requerida pelo cidadão romano, estes mantinham os seus bens perante os estrangeiros ou peregrinos e podiam reivindicá-los quando bem entendessem.³

As fronteiras do Império Romano foram expandidas com o passar dos séculos, sendo concedida aos possuidores peregrinos, que não tinham acesso à possibilidade de usucapir, uma espécie de prescrição, como forma de exceção fundada na posse da coisa, nos prazos de 10 (dez) e 20 (vinte) anos. Esta prescrição servia de defesa contra ações reivindicatórias, pois o legítimo dono não teria mais acesso à posse se fosse negligente por longo prazo, mas a exceção de prescrição não acarretaria na perda da propriedade.⁴

O imperador Justiniano, no ano de 528 depois de Cristo, estabeleceu a fusão dos institutos da Usucapião e o da prescrição, pois não havia mais razões para distingui-los, assim, quem houvesse adquirido a exceção da prescrição da ação contra o proprietário já poderia reivindicar a coisa.⁵

De acordo com Farias e Rosenvald:

[...] não mais subsistiam diferenças entre a propriedade civil e a pretoriana (dos peregrinos). Ambos os institutos se unificam na usucapião, concedendo-se ao possuidor *longi temporis* a ação reivindicatória para obter a propriedade e não uma mera exceção, que não era capaz de retirar o domínio do proprietário.⁶

A usucapião se converte, simultaneamente, em modo de perda e aquisição da propriedade, considerada como prescrição aquisitiva. Passou ainda, a ser considerada como meio extintivo de ações. Desta forma, sob o mesmo vocábulo, *praescriptio*, surgem duas instituições jurídicas: a primeira de caráter geral,

³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 334, v. 5.

⁴ Ibidem.

⁵ Ibidem.

⁶ Ibidem, p. 334-335.

destinada a extinguir todas as ações, e a segunda, um modo de adquirir, representado pelo antigo usucapião. Ambas as instituições partiam do mesmo elemento: a ação prolongada do tempo.⁷

2.2 Definição, Características e Requisitos

A usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, através da posse mansa, pacífica e duradoura, acrescida dos demais requisitos exigidos em lei, sendo também denominada de prescrição aquisitiva. O termo usucapião é oriundo do latim *usu capio*, ou seja, tomar a coisa pelo uso.⁸

A Usucapião é uma forma de aquisição do domínio pela posse prolongada, devendo ser observados certos requisitos estabelecidos em lei. Arnaldo Rizzardo conceitua a usucapião da seguinte forma:

[...] um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquiri-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi pacífica, mansa e ininterrupta, sem oposição alguma do titular do domínio e com o *animus domini*.⁹

De acordo com o mestre Orlando Gomes (2012, p.181) para que ocorra a Usucapião são necessários certos requisitos, classificados em: pessoais, reais e formais. O pessoal diz respeito à pessoa do possuidor (aquele que quer adquirir a coisa por usucapião) e o proprietário (aquele que irá perder a coisa). Os reais referem-se às coisas que são suscetíveis de serem usucapidas. E os formais referem-se aos elementos característicos do instituto, quais sejam, a posse, o lapso temporal e o *animus domini*, sendo condição comuns a todas as espécies de Usucapião e o justo título e boa fé, como condições especiais a algumas espécies.¹⁰

⁷ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, v.4:** direito das coisas. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 142.

⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais.** 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 335.

⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas.** 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 264.

¹⁰ GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 181.

A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, sem nenhuma oposição. O possuidor tem que se comportar como o verdadeiro dono da coisa, bem como a posse deve ser contínua e ininterrupta. Em relação ao lapso temporal, este é variável de acordo com a modalidade de usucapião.¹¹

Algumas espécies exigem requisitos formais especiais, como a boa-fé e o justo título. De acordo com o artigo 1201 do Código Civil vigente a boa-fé é um estado subjetivo de ignorância do possuidor quanto ao vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa.¹² Já o justo título é um instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, apesar de apresentar um defeito que impeça a sua aquisição.¹³

2.3 Espécies de Usucapião

Há diversas modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro, sendo as principais: usucapião extraordinária (Art. 1238 CC), ordinária (Art.1242 CC), rural especial (Art. 1239 CC), urbana especial (Art. 1240 CC), usucapião especial urbana em favor de cônjuge ou companheiro separado que permanece no imóvel (Art. 1240-A do CC). A seguir serão feitas breves considerações sobre tais espécies.

2.3.1 Usucapião Extraordinária

É a modalidade prevista no artigo 1238 do Código Civil Brasileiro que dispõe o seguinte: “Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título

¹¹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 181.

¹² BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 30 de out. 2017.

¹³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 357.

para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”.¹⁴

Dessa forma, observa-se que para o usucapiente ser declarado proprietário do bem, somente é necessário comprovar a posse pelo período de 15 anos, devendo ser mansa, pacífica e contínua; o possuidor deve exercê-la com ânimo de dono e dispensando-se o justo título e a boa-fé.

O parágrafo único do artigo 1238 CC dispõe: “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”.¹⁵ Este requisito específico, denominado de posse-trabalho, estabelece uma redução do prazo para a aquisição da propriedade, ou seja, reduz o prazo de quinze para dez anos.

2.3.2 Usucapião Ordinária

É a modalidade prevista no artigo 1242 do Código Civil Brasileiro, que dispõe o seguinte: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.¹⁶ A usucapião ordinária, além da posse *animus domini*, requer outros requisitos: o justo título e a boa fé.

O Justo título é um instrumento que faz o possuidor acreditar ser o legítimo proprietário do bem, devendo ser um título apto a transferir a propriedade. O título, contudo, possui algum defeito de forma ou de conteúdo, que impede a transferência da propriedade. De acordo com Farias e Resenvald:

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

¹⁴ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 30 de out. 2017.

¹⁵ Ibidem.

¹⁶ Ibidem.

cautelosa a incidir em equívoco sobre a sua real situação jurídica perante a coisa.¹⁷

A boa fé é a ignorância ou desconhecimento do usucapiente de que há vício no título que impede a transferência da propriedade, acreditando que é realmente o proprietário do bem.

O parágrafo único do artigo 1242 CC reduz o lapso temporal de 10 (dez) anos para 05 (cinco) anos, acrescentando ainda, além do justo título e boa fé, outro requisito especial, qual seja, a habitação do usucapiente ou realização de obras de cunho social ou econômico no imóvel.¹⁸

2.3.3 Usucapião Especial Rural ou *Pro Labore*

Esta modalidade de Usucapião está prevista no artigo 191 da Constituição Federal de 1988 e no artigo 1239 do Código Civil vigente, os quais dispõem de maneira idêntica da seguinte forma:

Art. 191. 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.¹⁹

Observa-se que a modalidade em estudo possui os requisitos formais comuns a todas as espécies, devendo ainda atender às seguintes condições: lapso temporal de 05 (cinco) anos, dimensões do imóvel de até 50 (cinquenta) hectares, o usucapiente não deve ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano e, ainda, é necessário que a área seja produtiva pelo trabalho do possuidor e/ou de sua família, bem como que seja utilizada como moradia. Diferencia-se da Usucapião

¹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 357.

¹⁸ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 30 de out. 2017.

¹⁹ BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 01 de nov. 2017.

Extraordinária e Ordinária, principalmente, pelo fato destas não possuírem limite de área.

2.3.4 Usucapião Especial Urbana

A Usucapião Especial Urbana foi introduzida em nosso ordenamento jurídico através da Carta Magna de 1988, em seu artigo 183. Está regulada também no Estatuto da Cidade, lei nº 10.257 de 10 de julho 2001, em seus artigos 9º ao 14º, bem como no Código Civil vigente, em seu artigo 1240, que dispõe da seguinte forma:

Art. 1240. 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.²⁰

Essa modalidade de usucapião possui os requisitos formais comuns, bem como requisitos específicos: área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), posse pelo prazo de 05 (cinco) anos ininterruptos, utilização do bem para a sua própria moradia ou de sua família e, além disso, o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10257/2001) prevê ainda a possibilidade da usucapião especial de imóvel urbano coletivo, que tem como finalidade a regularização fundiária de núcleos urbanos informais, conforme o artigo 10, de seguinte teor:

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

²⁰ BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 05 de nov. 2017.

não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.²¹

A referida modalidade poderá ser requerida, somente quando a divisão da área ocupada pelo número de moradores resultar em fração ideal inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por possuidor, e, desde que estejam na posse do imóvel pelo prazo de 05 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição, utilizem o bem para a sua própria moradia ou de sua família e, além disso, o possuidor não poderá ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

2.3.5 Usucapião Especial Urbana em Favor de Cônjuge ou Companheiro Separado que permanece no imóvel

A modalidade de Usucapião foi prevista na Lei nº 12.424 de 16 de junho 2011, que acrescentou o artigo 1240-A ao Código Civil vigente, de teor seguinte:

²¹ BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 10 out. 2017.

Art. 1240-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.²²

O principal objetivo desta modalidade é proteger o cônjuge ou companheiro que, na separação, permanece no imóvel, com ou sem os familiares.²³ Além dos requisitos comuns a todas as espécies, há também os seus requisitos específicos: o cônjuge ou companheiro residente no imóvel urbano precisa ter posse direta e exclusiva pelo prazo de 02 (dois) anos, este imóvel não pode ter dimensões superiores a 250 m², o cônjuge ou companheiro requerente não pode ser proprietário de nenhum outro imóvel urbano ou rural e, ainda, o abandono efetivo do lar deve ter ocorrido de forma espontânea. É importante ressaltar que o direito em questão não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez, conforme parágrafo primeiro do artigo 1240-A do Código Civil.

Ressalte-se que, uma vez preenchidos os requisitos comuns e específicos de cada modalidade de usucapião, o possuidor adquire o domínio do imóvel, tendo a sentença natureza jurídica declaratória. Segundo ensinamentos de Farias e Rosenvald:

Certo é que a sentença na ação de usucapião não é requisito formal à aquisição do domínio. O possuidor já detém o domínio no instante em que completa o lapso temporal exigido em lei, com o preenchimento das exigências pessoais, reais e formais antes analisadas. Tendo feição meramente declaratória, serve a sentença para constituir o usucapiente na qualidade de novo titular do direito de propriedade, figurando como título para ser levado ao registro no RGI.²⁴

Assim, observa-se que a sentença na ação de usucapião apenas reconhece um direito já existente com a *posse usucapionem*, tendo oponibilidade *erga omnes* e efeitos *ex tunc*. A sentença tem efeito retroativo desde a consumação da prescrição aquisitiva.

²² BRASIL, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 05 de nov. 2017.

²³ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 315.

²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 11. ed. São Paulo. Atlas: 2015, p. 399

3 A USUCAPIÃO NA VIA EXTRAJUDICIAL

Após o estudo do instituto da usucapião, com breves abordagens acerca de conceitos, características e modalidades, passa a ser estudada neste capítulo a usucapião extrajudicial, que figura como uma alternativa, mais rápida e menos onerosa, ao processo judicial.

3.1 Usucapião Extrajudicial no Direito Comparado

O instituto da Usucapião Extrajudicial não é novidade no Direito Mundial, uma vez que no Direito Peruano e Português já havia a previsão da possibilidade de ser reconhecida a aquisição da propriedade imobiliária na esfera extrajudicial.

No Peru, desde a década de 1990, passou-se a permitir o processamento da usucapião perante um notário, objetivando principalmente formalizar propriedades informais e impulsionar a economia.²⁵ Houve uma sucessão de diplomas legais que regulamentaram a matéria: Lei do Notariado (Decreto Ley n.º 26.002, de 1992, hoje revogado pelo Decreto Legislativo n.º 1.049, de 2008), Lei da competência notarial em assuntos não contenciosos (Ley n.º 26.662, de 20 de setembro de 1996), Lei de regularização das Edificações (Ley n.º 27.157, de 15 de julho de 1999), e, finalmente, a Lei complementar à Lei da competência notarial em assuntos não contenciosos, para disciplinar a regularização de edificações (Ley n.º 27.333, de 27 de julho de 2000), que veio regulamentar integralmente o procedimento notarial.²⁶ Contudo, havendo oposição à declaração extrajudicial, será o procedimento notarial encerrado, cabendo aos interessados pleitear na via judicial propriamente dita, tendo-se em vista a natureza litigiosa da relação.

No Direito Português, o Código de Registro Predial (Decreto-Lei nº 224 de 06

²⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa** - De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 20.

²⁶ CONGRESSO DO CONPEDI, XXV., 2016, Curitiba. **Usucapião Extrajudicial: Um Efetivo Novo Instituto?** ... Curitiba: CONPEDI, 2016. 100-120 p. Disponível em: <<https://www.conpedi.org.br/publicacoes/02q8agmu/iw7x844x/QUGu7U47tLQsu5Vx.pdf>>. Acesso em: 26 out. 2017.

de julho de 1984), em seu artigo 116, que trata da justificação relativa ao trato sucessivo, permite aos interessados que não disponham de documento para a prova do seu direito obter a primeira inscrição mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação.²⁷ A inovação decorreu de modificação realizada sobre o Código do Registro Predial, por intermédio do Decreto-Lei n.º 273 de 13 de outubro de 2001, que inseriu novos dispositivos no diploma registral imobiliário. Entretanto, se não houver consenso na via extrajudicial, o processo é declarado findo, sendo os interessados remetidos para os meios judiciais, conforme o art. 117-H, 2, do mesmo Código do Registro Predial.

Desta forma, a usucapião extrajudicial prevista no ordenamento jurídico pátrio se espelhou essencialmente nos dois moldes desenhados acima, possuindo suas particularidades.

3.2 Usucapião Extrajudicial no Direito Brasileiro

A possibilidade de reconhecimento da usucapião pela via administrativa foi criada pela Lei nº 11.977/2009 de 07 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo somente aplicada à modalidade de usucapião especial urbana, contribuindo para o processo de desjudicialização.²⁸ Foi a primeira forma de usucapião de bens imóveis fora da via judicial.

A referida lei é extensiva somente ao âmbito de projetos de regularização fundiária em áreas urbanas de interesse social, que não foram constituídos de maneira regular, ou seja, sem observância à Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, em razão de tais ocupações de solo serem decorrentes em sua grande parte de parcelamentos irregulares, clandestinos e desdobramentos anteriores às exigências previstas na Lei acima

²⁷ CONGRESSO DO CONPEDI, XXV., 2016, Curitiba. **Usucapião Extrajudicial: Um Efetivo Novo Instituto?** ... Curitiba: CONPEDI, 2016. p. 100-120. Disponível em: <<https://www.conpedi.org.br/publicacoes/02q8agmu/iw7x844x/QUGu7U47tLQsu5Vx.pdf>>. Acesso em: 26 out. 2017.

²⁸ BRASIL. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 30 out. 2017.

mencionada, sendo o instituto da Usucapião Administrativa uma possibilidade de titularização de seus ocupantes.²⁹

Inovando a abordagem sobre a usucapião, o Novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, em seu artigo 1.071 acrescentou o artigo 216-A à Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) e trouxe mudanças significativas ao instituto em estudo, dentre elas, a aplicação do procedimento extrajudicial à suas várias modalidades.

O Novo código de Processo Civil, em sua redação original, regulamentou a usucapião extrajudicial da seguinte forma:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

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

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

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

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

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

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

²⁹ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 1078.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.³⁰

Como observa-se, na redação original do artigo 216-A da lei de Registros Públicos, o procedimento de usucapião extrajudicial gerava presunção de discordância caso não houvesse a manifestação do proprietário do imóvel usucapiendo ou do imóvel confrontante, gerando a mesma presunção a falta de manifestação do titular dos direitos reais sobre os referidos imóveis.³¹

A usucapião extrajudicial era difícil de ser concretizada através do procedimento previsto no Novo Código de Processo Civil em razão do proprietário registral raramente concordar em perder a propriedade, mesmo ciente de que outra pessoa vinha exercendo a posse e tinha direito à usucapião.³²

A recente Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, em seu artigo 7º, contribuiu efetivamente com a evolução do instituto, pois solucionou os problemas que foram acima identificados, alterando a redação de incisos I, II, e parágrafos 2º, 6º, e ainda, acrescentando os parágrafos 11º ao 15º ao artigo 216-A, da lei de Registros Públicos, conforme transcrito abaixo:

³⁰ BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 17. mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 19. out. 2017.

³¹ ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. **A Usucapião Extrajudicial após a Lei nº 13465/2017 e a Escritura de Justificação Notarial**. 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTAxMzE=&filtro=1&Data=>>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

³² Ibidem.

Art. 7º. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 216-A:

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;

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

§ 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.

§ 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.

§ 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 disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).³³

As alterações da lei em análise foram fundamentais para a efetivação da usucapião na via extrajudicial, vez que o silêncio do antigo proprietário e dos confinantes do imóvel usucapiendo, após a notificação do registrador competente,

³³ BRASIL. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Altera a Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 08. set. 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 30. out. 2017.

passou a ser interpretado como concordância.

O cenário que se apresenta hodiernamente é promissor, pois o legislador dá alternativas aos cidadãos para a busca de seus direitos. Enxerga-se assim, na atividade notarial e registral uma forma de contribuir significativamente para a desjudicialização dos procedimentos e desafogo do judiciário.

3.3 Usucapião Extrajudicial após o advento da Lei 13.465/2017 e do Provimento nº 65/2017-CNJ

A Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) estabelece o procedimento da usucapião em seu artigo 216-A, com redação alterada pela Lei 13.465/2017, definindo seu objeto, competência, requisitos e legitimados.

O Conselho Nacional de Justiça, em 14 de Dezembro de 2017, editou o Provimento nº 65, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, visando a sua uniformização em todo o território nacional.³⁴

3.3.1 Objeto da Usucapião extrajudicial

A Usucapião é a aquisição da propriedade ou de direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com observância dos requisitos previstos em lei. Não só a propriedade, mas em tese qualquer outro direito real de uso e gozo pode ser adquirido pela usucapião.³⁵

Neste sentido, manifestou-se o Conselho Nacional de Justiça, editando o

³⁴ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: < http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2018.

³⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8. ed. rev. atual. e ampl., Salvador: Juspodivm, 2017, p. 844.

provimento nº 65/2017, artigo 2º, § 1º, que previu que o procedimento da usucapião extrajudicial poderá abranger a propriedade e os demais direitos reais passíveis de usucapião.

Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei, conforme artigo 2º, § 4º do Provimento nº 65 do CNJ.

3.3.2 Legitimados para Requerer a Usucapião extrajudicial

O *caput* do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos diz que o legitimado para postular a usucapião é o interessado, que pode ser pessoa física ou jurídica, que detenha a posse de um imóvel pelo tempo previsto em lei, de maneira mansa e pacífica, e que preencha também os requisitos específicos da modalidade.

Destaca-se que o espólio não pode requerer o reconhecimento administrativo da usucapião. Após o falecimento do possuidor, seus herdeiros o sucedem na posse, cumprindo a eles alegar a *successio possessionis*, equivale dizer, a aquisição da posse pelo direito hereditário.³⁶

Cabe mencionar, conforme artigo 8º do Provimento do CNJ nº 65/2017, que nos casos de exercício comum da posse será admitido o reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente.

3.3.3 Requerimento da Usucapião Extrajudicial

O artigo 216-A, incisos I a IV, da Lei de Registros Públicos enumera os documentos necessários para a propositura da Usucapião extrajudicial, com a redação seguinte:

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

³⁶ EL DEBS, Martha. **Legislação notarial e de registros públicos**. 2. ed. ver. atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2016, p. 1148.

estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I – **ata notarial lavrada pelo tabelião**, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no artigo 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 domicílio do requerente;

IV – **justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse**, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel³⁷ (grifo nosso).

De acordo com o artigo do 3º do Provimento nº 65/2017 do CNJ, o requerimento deverá atender os mesmos requisitos da petição inicial, bem como deverá indicar as seguintes informações:

Art.3º. O requerimento do procedimento de Usucapião extrajudicial deverá atender, no que couber, os requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo artigo 319 do Novo Código de Processo Civil, 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.³⁸

O pedido de reconhecimento da usucapião deverá ser feito pelo interessado, representado por advogado constituído ou defensor público, nos termos do artigo 4º, do Provimento nº 65 do CNJ, devendo ser instruído com os documentos mencionados nos I a IV do artigo 216-A da LRP.

³⁷ BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 31. dez. 1973. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 21. out. 2017.

³⁸ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: < http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2018.

Deve ser processado diretamente no Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde estiver situado o imóvel. Contudo, se o imóvel estiver situado em mais de uma circunscrição, o pedido poderá ser processado em qualquer delas. Ao final, se procedente o pedido, caberá ao interessado apresentar certidão da matrícula à outra circunscrição para o registro.

Muito embora o processamento seja efetivado no Cartório de Registro de Imóveis, o Tabelionato de Notas tem papel importante, pois nele será lavrado a ata notarial que tem como finalidade atestar o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, a pedido da parte interessada, sendo este um documento necessário que deve instruir o pedido de reconhecimento da usucapião. No entendimento de Leonardo Brandelli:

A ata notarial é instrumento público mediante o qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento. É a apreensão de um ato ou fato, pelo notário, e a transcrição dessa percepção em documento próprio.³⁹

A teor do artigo 5º, caput e §3º, do Provimento 65/2017, a ata notarial deverá ser 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 as penas da lei. Após finalizar a lavratura, o tabelião deverá cientificar o requerente e consignar no ato que a ata não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para instruir o pedido.⁴⁰

Neste sentido, o referido provimento do CNJ dispõe, em seu inciso 1º do artigo 4º, que na ata notarial deve constar a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, bem como do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião, devendo atestar:

³⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa** - De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 74.

⁴⁰ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: < http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2018.

- 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.⁴¹

O requerimento também deve ser instruído com as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. (art. 216-A, III, da Lei de Registros Públicos). Neste sentido, o provimento nº 65 CNJ, artigo 4º, dispõe:

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

[...]

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 existência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

- a) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) 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 usucapião;⁴²

Essas certidões referem-se a todos os distribuidores judiciais de todas as esferas, tendo como finalidade a verificação de alguma ação que impeça o reconhecimento do procedimento de usucapião extrajudicial ou que possa

⁴¹ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: < http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2018.

⁴² Ibidem.

interromper o prazo prescricional de aquisição.

Caso haja alguma certidão positiva e esta referir-se a ações pessoais de cobrança relacionadas ao requerente, em nada prejudicará a possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião, pelo contrário até interessará os credores, em razão da efetivação de uma possível decisão de procedência.⁴³ Da mesma forma, o reconhecimento do pedido não é impedido na hipótese de existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo.⁴⁴

É importante ressaltar a hipótese em que há alguma ação judicial com o mesmo objeto do pedido extrajudicial, e que já tenha coisa julgada, neste caso, não poderá ser discutida registralmente. Se todavia, não houver o trânsito em julgado, não poder-se-á falar em litispendência entre o procedimento judicial e o registral. Contudo, o Oficial após receber o pedido, deverá comunicar o Juiz sobre o pedido administrativo para que determine as providências cabíveis.⁴⁵

O inciso II do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos dispõe que o requerimento deve ser instruído pela planta e memorial descritivo com assinatura de profissional habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho profissional, bem como pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes.⁴⁶

A redação original do artigo 216-A, II, da LRP, previa, além da assinatura do profissional habilitado, também a dos titulares de direitos reais e dos outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.⁴⁷ Todavia, após a Lei nº 13.465/2017 de 11 de julho de 2017, somente há necessidade da assinatura dos titulares de direitos registrados ou

⁴³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa** - De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 81.

⁴⁴ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: < http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2018.

⁴⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa** - De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 82.

⁴⁶ BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 31. dez. 1973. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 21. out. 2017.

⁴⁷ Ibidem.

avermados na matrícula do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes.⁴⁸

Ademais, será ainda exigido, o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial, de acordo com o § 6º, do art. 4º, do Provimento 65/2017-CNJ.⁴⁹

Ressalte-se que será dispensada, conforme § 5º, do art. 4º, do Provimento 65/2017-CNJ, 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.⁵⁰

Segundo o artigo 216-A em seu inciso IV, da Lei de Registros Públicos, dispõe que o interessado deverá anexar ao requerimento da usucapião extrajudicial “o justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel”.⁵¹ Segundo os ensinamentos de Farias e Rosenvald:

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 real situação jurídica perante a coisa.⁵²

O justo título, portanto, deve ser apto à transferência da propriedade, acreditando o possuidor ser o legítimo proprietário do bem. Entretanto, o defeito de forma ou de conteúdo impede o título de produzir seu efeito de transferir a

⁴⁸ BRASIL. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Altera a Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 08. set. 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 30. out. 2017.

⁴⁹ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2018.

⁵⁰ Ibidem.

⁵¹ BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 31. dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 21. out. 2017.

⁵² FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2015, p.358, v. 5.

propriedade. É importante destacar que o justo título somente será necessário quando a espécie de usucapião exigir.⁵³

É importante mencionar, em conformidade com artigo 13 do Provimento nº 65 CNJ, que quando o requerente apresentar justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral - acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidões do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seusessionários envolvendo o imóvel usucapiendo - será considerado outorgado o consentimento dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título.⁵⁴ A lei exemplifica justos títulos ou documentos, de acordo com §1º do mesmo artigo:

[...]

§ 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 consea e 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.⁵⁵

3.3.4 Procedimento na Serventia Extrajudicial

O pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente se inicia com a prenotação, que é a inscrição do requerimento no Livro 1 – Protocolo do Registro de Imóveis, em obediência a sequência cronológica de sua apresentação, que determina a prioridade entre os títulos que concorrem em face de

⁵³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa** - De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 82.

⁵⁴ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: < http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2018.

⁵⁵ Ibidem.

um mesmo imóvel, salvo se o título for apresentado tão somente para exame e cálculo de emolumentos.

Segundo o artigo 186 da Lei de Registros Públicos: “O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”.⁵⁶

A prenotação, em regra, tem o prazo de 30 (trinta) dias, conforme artigo 188 da Lei de Registros Públicos. Todavia, na usucapião extrajudicial o prazo da prenotação prorroga-se até o acolhimento ou rejeição do pedido.⁵⁷

A análise do requerimento de usucapião extrajudicial e da documentação em anexo será feita em momento posterior a prenotação, quando será realizada a qualificação registral, que poderá ser positiva ou negativa.

Na qualificação, o Registrador fará uma análise jurídica dos documentos apresentados, devendo verificar se estão presentes os princípios registraes, os requisitos de admissibilidade, a legitimidade ativa da parte, a presença dos documentos necessários, bem como, se estão presentes as provas dos elementos que caracterizam a espécie de usucapião invocada, dentre outros requisitos relevantes.⁵⁸

O Oficial de Registro de Imóveis, caso verifique a ausência da assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes na planta, mandará notificar o titular pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em 15 (quinze) dias, sendo interpretado o seu silêncio como concordância, conforme determinado no § 2º, do art. 216-A, da LRP.⁵⁹

O Oficial, conforme o art. 216-A, em seu § 3º, da LRP, deverá dar ciência à União, aos Estados, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por

⁵⁶ BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 31. dez. 1973. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 21. out. 2017.

⁵⁷ Ibidem.

⁵⁸ BRAGA, Isadora Julie Gomes. **A Desjudicialização do Processo de Usucapião da Propriedade Imobiliária pela via Extrajudicial**. 2016. 30 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais)- Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica, Rio Grande do Sul, 2016. Disponível em: <http://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em: 13 nov. 2017.

⁵⁹ BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 31. dez. 1973. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 21. out. 2017.

intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que apresentem manifestação sobre o pedido, no prazo de 15 (quinze) dias. Deverá, também, promover a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.⁶⁰

Destaca-se ainda, segundo o art. 17, § 1º, do Provimento nº 65/2017-CNJ, na hipótese de ausência ou insuficiência dos documentos - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstre a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse - poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o Oficial de Registro do Imóvel.⁶¹

Nos casos em que houver ponto de dúvida, que necessite de elucidação, o Oficial de Registro de Imóveis solicitará ou realizará pessoalmente diligências, com a finalidade de formar sua convicção a respeito de ter havido ou não o preenchimento dos requisitos da usucapião.

Nas hipóteses em que a documentação estiver em ordem e não houver pendências de diligências, 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. (Art. 216-A, § 6º, da LRP)⁶² Contudo, se o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião será averbado na própria matrícula existente (Art. 20, § 1º, do Provimento nº 65/2017-CNJ).⁶³

Todavia, se ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, o pedido será rejeitado, devendo o Oficial apresentar nota devolutiva.

⁶⁰ BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 31. dez. 1973. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 21. out. 2017.

⁶¹ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: < http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2018.

⁶² BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 31. dez. 1973. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 21. out. 2017.

⁶³ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: < http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2018.

(Art. 17, § 2º, do Provimento nº 65/2017-CNJ)⁶⁴ A rejeição do pedido poderá ser impugnada pelo requerente, no prazo de 15 (quinze) dias, perante o Oficial competente. (Art. 17, § 5º, do Provimento nº 65/2017-CNJ).⁶⁵ A rejeição não impede, contudo, o ajuizamento da ação judicial (Art. 17, § 3º, do Provimento nº 65/2017-CNJ).

Quando houver impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, apresentado por qualquer dos titulares de direitos 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. Se for infrutífera a tentativa de conciliação, deverá remeter os autos ao Juízo competente da Comarca do imóvel, devendo o requerente emendar a inicial para adequá-la ao procedimento comum, conforme o parágrafo dez do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos.⁶⁶

3.4. A Usucapião Extrajudicial como forma de Desjudicialização

A Desjudicialização é um fenômeno que consiste em suprimir do âmbito judicial atividades que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, dentre eles, especialmente, os notários e registradores públicos.⁶⁷

O principal objetivo da desjudicialização é dar eficácia ao princípio constitucional da celeridade, cláusula pétrea prevista no inciso LXXVIII, do art. 5º da CRFB, *in verbis*: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a

⁶⁴ BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: < http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2018.

⁶⁵ Ibidem.

⁶⁶ BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 31. dez. 1973. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 21. out. 2017.

⁶⁷ NOBRE, Francisco José Barbosa. A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 20, n. 4202, 2 jan. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31454>>. Acesso em: 27 out. 2017.

razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.”⁶⁸

A legislação brasileira tem passado por reformas que visam buscar a celeridade na concretização dos direitos dos cidadãos. O Novo Código de Processo Civil representa um avanço na desjudicialização, pois trouxe várias modificações ao instituto da usucapião, sendo a principal delas, a ampliação do procedimento extrajudicial à todas as suas modalidades.

Ademais, a Lei nº 13.465/2017 também contribuiu para a desjudicialização, com a tentativa de dar mais efetividade à usucapião extrajudicial, com as pontuais modificações e acréscimos feitos ao artigo 216-A da LRP. A Usucapião traz vários benefícios, dentre eles, a celeridade, o baixo custo e a segurança jurídica.

Neste contexto, vale destacar os dados do Relatório Justiça em Números referente ao ano 2016: dos 109,1 milhões de processos que tramitaram no Judiciário brasileiro no ano de 2016 (soma dos processos do acervo registrado no ano com o total de processos baixados), somente 27% foram solucionados.⁶⁹

Diante destas informações, vê-se a importância de apresentar alternativas aos cidadãos na busca de soluções mais rápidas e que também transmitam segurança jurídica, visto que a ação judicial de usucapião, em qualquer de suas modalidades, tem um alto custo vinculado, com custas judiciais e honorários advocatícios, além de taxas administrativas. Além disso, o trâmite judicial de uma ação de usucapião quase sempre perdura vários anos, fazendo com que o provimento jurisdicional se torne demorado.

É importante lembrar que o processo de desjudicialização não mitiga a importância do Poder Judiciário, mas sim, mantém apenas questões de alta indagação para serem decididas pelo magistrado, passando questões burocráticas à Administração Pública.⁷⁰

Desta forma, observa-se a importância de se incentivar a cada dia a

⁶⁸ BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 01 de nov. 2017.

⁶⁹ CANÁRIO, Pedro. **Justiça em Números**: Quase 110 milhões de processos passaram pelo Judiciário em 2016, segundo CNJ. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-set-04/110-milhoes-processos-passaram-judiciario-2016>>. Acesso em: 26 out. 2017..

⁷⁰ KÜMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização**. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>. Acesso em: 28 dez. 2017.

transferência de certas atribuições da esfera judicial à extrajudicial, que, por meio dos delegatários de serviços públicos, que realizam o seu mister com eficiência e segurança jurídica, contribuem para o descongestionamento do Poder Judiciário.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como objetivo apresentar uma alternativa na busca da desjudicialização da usucapião de bem imóvel, através da atribuição às serventias extrajudiciais da competência para a realização de tal procedimento, nas hipóteses em que não há litígio.

O estudo apresentou, inicialmente, uma breve abordagem acerca do instituto da usucapião, caracterizando-o e apresentando seus pontos mais relevantes, em seguida, adentrou especificamente à temática usucapião extrajudicial, através de análise legislativa e doutrinária de seus principais aspectos, mostrando principalmente, os acréscimos e modificações ocorridos na atual legislação que trata do assunto.

Observou-se que, o Novo Código de Processo Civil inovou a abordagem do instituto, quebrando paradigmas do monopólio jurisdicional e valorizando meios alternativos na busca da concretização de Direitos. O referido Código ampliou a aplicação do procedimento de usucapião extrajudicial a qualquer de suas modalidades, sendo competente o Registro de Imóveis da Comarca da situação do imóvel.

A Lei nº 13.465/2017, que alterou e acrescentou parágrafos à redação do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos foi fundamental à efetividade do procedimento extrajudicial, pois solucionou entraves que dificultavam a sua concretização ao interpretar como concordância a falta de manifestação do titular do direito registrado ou averbado na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula do imóvel confrontante, após a notificação pelo registrador de imóveis.

Nesta esteira, o Provimento nº 65/2017 do CNJ padronizou o procedimento junto aos serviços notariais e de registro de imóveis do Brasil, estabelecendo diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial.

O cenário que se encontra atualmente no Judiciário Brasileiro é formado por um número gigantesco de ações judiciais que aguardam solução, conforme dados extraídos do Relatório Justiça em Números do Conselho Nacional de Justiça. Por esta razão, a usucapião extrajudicial foi apresentada neste estudo com uma alternativa eficaz à via judicial, todavia, não afasta a sua competência.

Desta forma, a realização de diversos procedimentos nas serventias

extrajudiciais mostra-se com uma alternativa viável, célere, segura e menos onerosa, aos cidadãos que buscam a efetividade de seus direitos, pois os delegatários possuem fé pública na prática dos atos de seu ofício, sendo revestidos de segurança jurídica, autenticidade e eficácia dos atos jurídicos.

REFERÊNCIAS

ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan. **A Usucapião Extrajudicial após a Lei nº 13465/2017 e a Escritura de Justificação Notarial**. 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTAxMzE=&filtro=1&Data=>>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRAGA, Isadora Julie Gomes. **A Desjudicialização do Processo de Usucapião da Propriedade Imobiliária pela via Extrajudicial**. 2016. 30 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais)- Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica, Rio Grande do Sul, 2016. Disponível em: <http://conteudo.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf>. Acesso em: 13 nov. 2017.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa** - De acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília: Senado Federal, 1988. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 30 de out. 2017.

_____. **Constituição Federal**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 21 out. 2017.

_____. Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em: 30 out. 2017.

_____. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 31. dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 21. out. 2017.

_____. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 17. mar. 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 19. out. 2017.

_____. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Altera a Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). In: **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 08. set. 2017. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 30. out. 2017.

_____. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n65-14-12-2017-corregedoria.pdf>. Acesso em: 02 jan. 2018.

CANÁRIO, Pedro. **Justiça em Números**: Quase 110 milhões de processos passaram pelo Judiciário em 2016, segundo CNJ. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-set-04/110-milhoes-processos-passaram-judiciario-2016>>. Acesso em: 26 out. 2017.

CUNHA, Anna Cecília Guedes de Farias et al. **Coleção Repercussões do Novo CPC** : Direito Notarial e Registral. 1 ed. Salvador: Juspodivm, 2016

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, v.4**: direito das coisas. 26 ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 142.

EL DEBS, Martha. **Legislação notarial e de registros públicos**. 2 ed. rev. atual e ampl., Salvador: Juspodivm, 2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo e o processo de desjudicialização** . Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048-O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>>. Acesso em: 28 dez. 2017.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: Teoria e Prática. 8 ed. rev. atual e ampl., Salvador: Juspodivm, 2017.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 28 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

NOBRE, Francisco José Barbosa. A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 20, n. 4202, 2 jan. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/31454>>. Acesso em: 27 out. 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civi**: direitos reais. vol. 4. 22 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

ANEXOS

ANEXO A – Provimento nº 65/2017 do CNJ.



Conselho Nacional de Justiça
Corregedoria Nacional de Justiça

PROVIMENTO nº 65, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017.

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 usucapião;

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 usucapião;

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 usucapião 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 usucapião 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 usucapião 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 usucapião 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 seusessionários 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 independerá 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 conterà, 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