

Desjudicialização da usucapião: análise do procedimento extrajudicial

Cesar Calo Peghini¹

Tatiana Galardo Amorim Dutra Scorzato²

Sumário: INTRODUÇÃO; 1. DESJUDICIALIZAÇÃO E O PAPEL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS 2. CONCEITO E PRESSUPOSTOS DA USUCAPIÃO; 3. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL; 4. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. CONSIDERAÇÕES FINAIS; REFERÊNCIAS.

Resumo:

O presente artigo tem o propósito de analisar como a usucapião extrajudicial, grande novidade inserida no Ordenamento Jurídico pelo Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/2015), que acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), pode contribuir para a aquisição do direito de propriedade e corroborar com a tendência de desjudicialização de procedimentos. Para tanto, dividiu-se a pesquisa em quatro momentos. Inicialmente, analisar-se-á a desjudicialização e papel dos Notários e Registradores como agentes neste processo. Em seguida, abordar-se-á o conceito e os pressupostos necessários para o reconhecimento da aquisição pela usucapião, para, na sequência, introduzir-se no tema central deste ensaio, que é a análise da extrajudicialização do instituto. Assim, pretende-se discorrer acerca dos documentos necessários para o ingresso do pedido de usucapião e o procedimento diretamente no Registro de Imóveis, para, ao final, verificar se a inovação legislativa pode conferir mais celeridade às pretensões dos indivíduos, garantindo-lhes a mesma segurança jurídica que no processo judicial de usucapião. Para desenvolver o presente artigo utilizou-se como critério

¹ Pós-doutorando em Direito pela Università degli Studi di Messina, Itália. Doutor em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP). Mestre em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito (FADISP). Especialista em Direito do Consumidor na experiência do Tribunal de Justiça da União Europeia e na Jurisprudência Espanhola, pela Universidade de Castilla-La Mancha, em Toledo, Espanha. Especialista em Direito Civil pela Instituição Toledo de Ensino (ITE). Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela Escola Paulista de Direito (EPD). Graduado em Direito pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas (FMU). Professor titular permanente do programa de pós-graduação stricto sensu (mestrado) da Escola Paulista de Direito (EPD). Professor dos cursos de pós-graduação lato sensu da Escola Paulista de Direito (EPD). Professor convidado no curso de pós-graduação lato sensu em Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Membro fundador e diretor de eventos do Instituto Brasileiro de Direito Contratual (IBDCont). Associado e diretor de eventos do Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM/SP). Associado ao Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor (BRASILCON). Autor de livros e artigos jurídicos. Advogado e consultor jurídico em São Paulo/SP.

² Mestranda do Curso de Mestrado em Ciências Jurídicas pela EPD. Mestre em Ciência Jurídica pela Univali. Especialista em Direito Penal e Processual Penal e Direito Notarial e Registral. Atualmente é Oficial Registradora do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica da Comarca de Socorro, Estado de São Paulo.

metodológico o método indutivo³ e como técnicas as da pesquisa bibliográfica⁴, da categoria⁵ e do conceito operacional⁶.

Palavras Chaves: Desjudicialização, Usucapião Extrajudicial e Notários e Registradores

Abstract: The present article has the purpose analyzing the extrajudicial acquisitive prescription, a great novelty inserted in the Legal System by the Code of Civil Procedure (Law n. 13.105/2015), which added art. 216-A to the text of Law n. 6.015/1973 (Public Records Law), can contribute to the acquisition of property rights and corroborate the trend of reducing Judicial procedures. For this purpose, the research was divided into four stages. Initially, the legalization and role of Notaries and Registrars as agents in this process will be analyzed. Then, the concept and the necessary assumptions for the recognition of acquisition by usucapio will be approached, in order to introduce the central theme of this study, which is the analysis of the extrajudicialization of the institute. Thus, it is intended to discuss the documents necessary for the entry of the usucapio application and the procedure directly in the Real Estate Registry, in order, at the end, to verify whether the legislative innovation can speed up the claims of individuals, guaranteeing them the same legal certainty than in the legal proceeding of adverse possession. To develop this article, the inductive method was used as a methodological criterion and bibliographic research, category and operational concept techniques were used.

Keys Words: Reducing Judicial, “Extrajudicial acquisitive prescription” and Notarial Office e Real Estate Registry Office

1. DESJUDICIALIZAÇÃO E O PAPEL DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

“A justiça brasileira, sobretudo a comum, praticado pelos Estados Federados, é tardia. A morosidade, contudo, não é fenômeno recente”⁷ e inúmeras causas concorrem para esse problema.

³ O método indutivo caracteriza-se por pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-ls de modo a ter uma percepção ou conclusão geral [...]. PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática**. 12. ed. São Paulo: Conceito, 2011, p. 101.

⁴ A Pesquisa Bibliográfica trata-se da “técnica de investigação em livros, repertórios jurisprudenciais e coletâneas leis”. PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**, p. 207.

⁵ A Categoria trata-se “[...] da palavra ou expressão estratégica à elaboração e/ou à expressão de uma ideia”. PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**, p. 34.

⁶ O Conceito Operacional consiste na “[...] definição para uma palavra ou expressão, com o desejo de que tal definição seja aceita para os efeitos das ideias que expomos”. PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**, p. 50.

⁷ MARTINS, Francisco Peçanha. A Crise no Poder Judiciário, Causas e Soluções. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitucional/index.php/Dou10anos/article/view/3449/3573>. Acesso em 20 jun 2021.

O aumento quantitativo, com números insustentáveis de processos judiciais, a complexidade das relações sociais surgidas na contemporaneidade, a própria falta de contingente humano e de recursos necessários para absorver essa crescente demanda, o alto custo e a burocratização da justiça são apenas alguns dos fatores que conduzem ao retardamento da solução da lide e acarretam a crise funcional do órgão jurisdicional⁸.

Aliado a isso, pode-se citar a chamada “síndrome do julgamento justo”⁹, com a proliferação de inúmeros recursos, tornando “longa e difícil a marcha do processo até a definição do direito aplicável ao caso concreto, ou seja, à solução da lide, que constitui a coisa julgada”¹⁰.

Nesse contexto, Fernando Fortes Said Filho, analisando o aumento significativo e, sobretudo, quantitativo de processos judiciais e a necessidade de se buscar alternativas capazes de atuar paralelamente à atividade jurisdicional, elucida:

Atualmente, em virtude da explosão de litigiosidade herdada das transformações sofridas pelo Estado e o fracasso em concretizar alguns propósitos então prometidos, tem-se um aumento considerável de reivindicações de acesso à justiça – não só em termos quantitativos, mas também qualitativos (em razão da complexidade das causas que são propostas) – das mais diversas pretensões, em contraposição a instrumentos jurisdicionais tradicionais incapazes de prover uma resposta adequada a essas pretensões. Mais uma vez, o tratamento inadequado aos problemas que requerem uma solução da justiça mostra a fragilidade do Estado em manter-se com a exclusividade do monopólio de solução de conflitos, sendo necessário se perquirir por instâncias outras capazes de atuar paralelamente à atividade jurisdicional, já que a estrutura tradicional do Judiciário não permite a efetivação de melhores resultados¹¹.

⁸ FILHO, Fernando Fortes Said. A crise do Poder Judiciário: os mecanismos alternativos de solução de conflitos como condição de possibilidade para a garantia do acesso à justiça. Disponível em:

http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-AJURIS_142.07.pdf. Acesso em: 17 jun 2021.

⁹ MARTINS, Francisco Peçanha. A Crise no Poder Judiciário, Causas e Soluções. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitucional/index.php/Dou10anos/article/view/3449/3573>. Acesso em 20 jun 2021.

¹⁰ MARTINS, Francisco Peçanha. A Crise no Poder Judiciário, Causas e Soluções. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitucional/index.php/Dou10anos/article/view/3449/3573>. Acesso em 20 jun 2021.

¹¹ FILHO, Fernando Fortes Said. A crise do Poder Judiciário: os mecanismos alternativos de solução de conflitos como condição de possibilidade para a garantia do acesso à justiça. Disponível em:

http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-AJURIS_142.07.pdf. Acesso em: 17 jun 2021.

Com efeito, o princípio da inafastabilidade da jurisdição, previsto no art. 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal¹², que assegura o direito de invocar a atividade jurisdicional, não garante apenas o acesso formal aos órgãos judiciários, mas sim que esse acesso seja efetivo e tempestivo. Ora, ao mesmo tempo em que o ordenamento jurídico garante o acesso à Justiça, é necessário que este seja célere e com um período de duração dentro do razoável.

Essas premissas, aliás, ingressaram expressamente no ordenamento jurídico brasileiro pela EC n. 45/2004, que incluiu, no art. 5º da CF/1988, o inciso LXXVIII, que determina: “A todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”¹³.

Assim, não se trata “de mera garantia de acesso ao Juízo (direito de ação), mas da própria tutela (proteção) jurisdicional (adequada, tempestiva e, principalmente, efetiva) a quem tiver razão”¹⁴.

Nesse contexto, o Estado deparou-se com uma crise ocasionada pela lentidão da resposta da Justiça, que, muitas vezes, a tornara inútil para a composição justa da controvérsia. Essa situação levou o legislador a promover diversas alterações na sistemática processual, com o intuito de simplificar os procedimentos, bem como criar métodos alternativos para a solução das lides, nos propósitos de celeridade e efetividade na realização da justiça.

Nas palavras de Cappelletti e Garth, o efetivo acesso à Justiça é “um direito social básico”, pertencente à segunda geração de direitos fundamentais e, sendo como tal, dependente de ações afirmativas por parte do Estado¹⁵.

Referidos doutrinadores apresentaram três grandes obstáculos à existência de um efetivo acesso à Justiça. O primeiro, de ordem financeira, em razão do alto custo do processo judicial, impossibilitando, muitas vezes, que os jurisdicionados pleiteiem seus direitos. O segundo, de ordem de proteção de interesses difusos, pois ausentes pessoas que possuam legitimidade para

¹² “A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.

¹³ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. **Portal da Legislação**, Brasília, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 17 jun. 2021.

¹⁴ PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. **Teoria Geral do Processo Civil Contemporâneo**. 3. Ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2010, p. 51.

¹⁵ CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Safa, 2002, p.15.

intentar ações para tutelas de interesses coletivos e, por fim, de ordem burocrática, em razão do elevado grau de formalismo e burocratização do processo¹⁶.

Diante disso, o Poder Judiciário deparou-se com obstáculos ao exercício de seu poder-dever de jurisdição, ocasionando a necessidade de adotar medidas que garantam o efetivo acesso à Justiça. Ao conjunto destas medidas, denominou-se ondas renovatórias¹⁷.

Em razão da morosidade dos procedimentos judiciais e da burocracia dos trâmites processuais, uma das formas empregadas pelo legislador, a fim de garantir o acesso à justiça, foi a criação de meios extrajudiciais para solução das questões advindas das relações sociais e econômicas. Sobre a importância desses meios extrajudiciais, oportuna a seguinte transcrição:

A trajetória do crescente – e, a nosso ver, inexorável – processo de desjudicialização demonstra a confluência de diversas soluções, voltadas à resolução célere e eficiente de conflitos, alterando-se o movimento centrípeto que levava ao Poder Judiciário, como centro e todo o sistema posto à disposição dos cidadãos. A sociedade mudou e com ela a qualidade e a quantidade de demandas. O olhar para resolver o cenário transformado não pode ser o mesmo, sob pena de se insistir em soluções que já não atendem à realidade¹⁸.

Com efeito, a desjudicialização não é somente a tendência de subtrair do Poder Judiciário situações que não possuam natureza de litigiosidade, buscando alternativas extrajudiciais, mas “algo maior, próprio em si, caracterizando-se como jurisdição fora do Judiciário, como um meio alternativo de solução de conflitos, dotado de celeridade, eficácia, autenticidade, publicidade e oponibilidade *erga omnes*”¹⁹.

Interessante estudo sobre o conceito de desjudicialização é trazido por Marcone Alves Miranda:

Nesse diapasão, a desjudicialização passa a ser reivindicação do jurisdicionado, já que é uma tendência de se buscar vias alternativas extrajudiciais de resolução de litígios, relegando ao Poder Judiciário exclusivamente aqueles casos onde a solução da lide não possa se dar pela autocomposição, ou seja, apenas aqueles

¹⁶ CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Safa, 2002, p.15-28.

¹⁷ CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Safa, 2002, p.31.

¹⁸ COUTO, Mônica Bonetti; DEZEM, Renata Mota Maciel. Desjudicialização, Judiciário e acesso à Justiça: dilemas, crise e perspectivas atuais. Revista Brasileira de Direito Processual - RBDPro Belo Horizonte, ano 25, n. 99, jul./set. 2017, p. 11.

¹⁹ PINHO, Humberto Dalla Bernardina; STANCANTI, Maria Maria Martins Silva. **A Resignificação do Princípio do Acesso à Justiça à luz do art. 3.º do CPC/2015**. Doutrinas Essenciais. Novo Processo Civil, 2016, vol. 254/2016, p. 17-44.

casos diretamente relacionados à sua função precípua de declarar o direito em caráter definitivo. Trata-se, portanto, de uma forma de evitar o acesso generalizado, desnecessário e injustificado à justiça estatal.

A desjudicialização, portanto, ao restringir a intervenção do Estado na vida privada das pessoas, subtrai do Poder Judiciário considerável número de procedimentos de jurisdição contenciosa ou voluntária que ali possam tramitar para conferir-lhes mais celeridade, efetividade e menos onerosidade²⁰.

Diante disso, leis visando à desjudicialização foram editadas, e, dentre elas, muitas com reflexos na atividade notarial e registral. Pode-se citar como exemplos: a Lei n. 9.492/1997 que possibilitou o protesto de “outros documentos de dívida”; a Lei n. 9.514/1997 que tratou da execução extrajudicial na alienação fiduciária de bens imóveis; a retificação de área extrajudicial regulada pela Lei n. 10.931/2004; a possibilidade de inventário, partilha, separação e divórcio extrajudiciais regulamentados pela Lei n. 11.441/2007; a usucapião administrativa regulada pela Lei n. 11.977/2009; o procedimento de registro de nascimento tardio e a retificação de registro de assentamento civil, ambos realizados diretamente no Registro Civil das Pessoas Naturais, nos termos das Leis n. 11.790/2008 e n.12.100/2009, respectivamente.

Todas as leis citadas demonstram essa tendência do legislador em favorecer a desjudicialização, priorizando a solução extrajudicial dos negócios jurídicos. Desse modo, as serventias notariais e registrais aparecem como alternativas adequadas à essa nova onda reformista de acesso à Justiça.

Os serviços notariais e registrais no Brasil, também chamados de serviços extrajudiciais, são serviços de titularidade pública, embora exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, nos termos do art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil.

Nos ensinamentos de Ricardo Dip, os “serviços notariais e de registro afirmaram-se, pelo texto constitucional, como funções da soberania política, ou como ali se diz: como serviços públicos”. Referido doutrinador, ainda, discorre que os serviços notariais e de registro são funções valiosas para a segurança jurídica e que, dessa forma, “convinha integrar, de algum modo, no complexo de atividade do Poder Público”.²¹

²⁰ MIRANDA, Marcone Alves. A importância da atividade notarial e de registro no processo de desjudicialização das relações sociais. **Ciência Jurídica**, v. 24, n. 151, p. 131-162, jan./fev. 2010, p. 159.

²¹DIP, Ricardo. **Registros Públicos: a Trilogia do Camponês de Andorra e outras reflexões. Títulos e Documentos Imóveis - Civil.** Campinas: Millennium, 2003, p. 184.

Os titulares das serventias, chamados de Notário ou Tabelião e Oficial de Registro ou Registrador, são profissionais do Direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro. Nos termos do art. 1º da Lei Federal n. 8.935/1994, que disciplinou a natureza e os fins dos serviços notariais e de registro, que podem ser conceituados como de “organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”²².

Assim, corroborando a tendência de desjudicialização e a importância dos Delegatários nesse processo, o novo Código de Processo Civil incluiu o art. 216-A da Lei n. 6.015/1973, autorizando o processamento da usucapião na via extrajudicial²³, nos seguintes termos: "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 [...]"²⁴.

Aliás, o Oficial de Registro de Imóveis é o profissional do Direito que naturalmente tem as características necessárias para receber essa incumbência, por justamente ser o guardião da propriedade imobiliária e dos demais direitos reais ou obrigacionais com eficácia real²⁵. Assim, a desjudicialização da aquisição da propriedade pela posse, atribuindo-se ao Oficial de Registro de Imóveis a análise do pedido, é definitivamente uma conquista.

Em dezembro de 2017, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento n. 65 detalhando e estabelecendo várias diretrizes para o

²² BRASIL. Casa Civil. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 12 mar. 2018.

²³Importante ressaltar que a Lei 11.977/2009, Lei do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), inaugurou o processo administrativo de reconhecimento de usucapião, autorizando a conversão da legitimação de posse em propriedade pela usucapião. Mas essa situação restringia-se às hipóteses limitadas de regularização fundiária. Nesse sentido: “A implementação do Usucapião Administrativo pelo PMCMV teve efeitos bastante limitados, pois (I) foi prevista exclusivamente para regularização urbana, (II) envolve procedimento administrativo bastante complexo, e (III) a contagem do prazo usucapional se atrela ao prévio registro do título de legitimação de posse”. KUMPEL. Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo o processo de desjudicialização**. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>. Acesso em: 22 de jun. de 2021.

²⁴ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Portal da Legislação**, Brasília, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 10 jun 2021.

²⁵BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo Código de Processo Civil** São Paulo: Saraiva, 2016, p. 11.

procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Ainda em 2017, a Lei n. 13.465/2017 promoveu algumas alterações no art. 216-A da Lei n. 6.015/1973.

Antes de analisar o procedimento extrajudicial, importante discorrer a respeito do conceito e dos pressupostos necessários para o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

2. CONCEITO E PRESSUPOSTOS DA USUCAPIÃO

A usucapião, também denominada de prescrição aquisitiva, consiste no modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (como a superfície, usufruto, uso, habitação, domínio útil na enfiteuse) pela posse prolongada e qualificada por requisitos estabelecidos em lei.

A consequência de a aquisição ser a título originário é a inexistência de relação entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. Assim, “o direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele”²⁶.

Analisando a distinção entre a aquisição da propriedade pelo modo originário ou derivado, a doutrina elucida:

Os modos de aquisição da propriedade podem ser *originários* ou *derivados*. Originários são assim considerados não pelo fato de a titularidade surgir pela primeira vez com o proprietário. Em verdade, fundam-se na existência, ou não, de relação contratual entre o adquirente e o antigo dono da coisa.
[...]

A importância da distinção entre modos originário e derivado reside nos efeitos que se produzem. Se a propriedade é adquirida por modo originário, não há vínculo entre a propriedade atual e a anterior, incorporando-se o bem ao patrimônio do novo titular em toda a sua plenitude, livre de todos os vícios que a relação jurídica pregressa apresentava. Todavia, se adquirida a propriedade por modo derivado, isto é, pelo registro no ofício imobiliário do título representativo do negócio jurídico ou sucessão, transfere-se a coisa com os mesmos atributos e restrições (ônus e gravames) que possuía no patrimônio do transmitente²⁷.

²⁶ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentários ao art. 1.238. In: PELUSO, Cezar (Coord.). **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 10. ed., rev. e atual. Barueri: Manole, 2016, p 1143.

²⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Reais. 14. ed., rev. e atual. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 407/408.

No aspecto prático, pode-se dizer que não há fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI²⁸, pois o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas sim contra ele. Nesse sentido, o art. 24 do Provimento n. 65/2017 do CNJ estabelece expressamente que não cabe ao Oficial Registrador exigir o recolhimento do imposto, por se tratar de aquisição originária de domínio²⁹.

A usucapião constitui-se no momento em que preenchidos os requisitos materiais previstos pela lei, tendo o registro o escopo de adequar à realidade fática ao aspecto registral, bem como possibilitar a disponibilidade jurídica por parte do seu titular. É por isso que a natureza do registro é declaratória, sendo exceção à regra do ordenamento jurídico que impõe a natureza constitutiva, nos termos do art. 1.245 do Código Civil.

Todas as modalidades de usucapião exigem, ao menos, a presença de três requisitos para o seu reconhecimento: coisa hábil a ser usucapida, a posse e o decurso do tempo.

Neste diapasão, somente são usucapidas coisas *in commercio*. Bens públicos, sejam de uso comum, especial ou dominial, não são passíveis de aquisição pela usucapião, conforme dispõe os artigos 183, §3º e 191, parágrafo único, ambos da Constituição Federal, o art. 102 do Código Civil e a Súmula 340 do STF.

Corroborando a impossibilidade de usucapião de bens públicos, o art. 2º, §4º do Provimento n. 65/2017 do CNJ, que regulamentou o procedimento extrajudicial, dispõe: “Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei”³⁰.

Importante ressaltar que a inexistência de matrícula do imóvel e de registro acerca da sua propriedade não acarreta a automática presunção de que

²⁸ O ITBI é tributo de competência municipal, cujo fato gerador constitui-se pela efetiva transmissão *inter vivos* da propriedade imóvel ou de direito real, excetuados os de garantia, sobre bem imóvel, nos termos do art. 156 da CRFB/88.

²⁹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65**, de 14 de Dezembro de 2017. Disponível em:

https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em 21 jun.2021; Art. 24

³⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65**, de 14 de Dezembro de 2017. Disponível em:

https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em 21 jun.2021.

se trata de terra devoluta e, conseqüentemente, não há impedimento à aquisição pela usucapião, salvo se o poder público provar sua titularidade. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. USUCAPIÃO. TERRAS SEM REGISTRO. FALTA DE PRESUNÇÃO. TERRAS DEVOLUTAS. CONSTATAÇÃO DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

[...]

2. A inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva. Precedentes³¹.

Além da natureza do bem, é preciso verificar as características da posse para a declaração da aquisição prescritiva. Diante disso, a posse *ad usucapionem* ou usucapível apresenta características próprias que a diferem da posse normal (*ad interdicta*³²). Além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, quais sejam, posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini*³³.

Com efeito, o titular com *animus domini* possui a coisa como sua, excluindo o antigo titular e não reconhecendo a supremacia do direito alheio.

Sobre o tema, oportunas as seguintes colocações:

O possuidor usucapiente não reconhece a supremacia do direito alheio, nem se sujeita a outra vontade superior, não se contentando com a posse pura e simplesmente. Trata-se de uma posse qualificada. É necessário que o usucapiente demonstre possuir o imóvel como se fosse dono e não como mero possuidor com ânimo de posse que tem a coisa à sua disposição (*corpus*). Essa vontade deve exteriorizar-se com a prática de atos que revelam agir o usucapiente como proprietário. Em outras palavras, não importa a vontade interna, mas a manifestação exterior de vontade de ser dono no meio social³⁴

Portanto, o usucapiente precisa exercer a posse como se fosse o titular do direito que pretende usucapir. Por isso, as posses que decorrem de uma

³¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgInt no REsp 936508/PI (2016/0156095-5). Agravante: ESTADO DO PIAUÍ. Agravado: IRMÃOS CAMPOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. Relator: Min. LUIS FELIPE SALOMÃO. Brasília, 13 de março de 2018. **Portal do Superior Tribunal de Justiça**, Jurisprudência do STJ, Brasília, 13 de março de 2018. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 15. Abr. 2021.

³² A posse *ad interdicta* é aquela que confere direito à utilização da coisa, bem como à proteção possessória e constitui a regra geral. Entretanto, essa não posse não conduz à usucapião.

³³ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentários ao art. 1.238. In: PELUSO, Cezar (Coord.). **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 10. ed., rev. e atual. Barueri: Manole, 2016, p 1145.

³⁴ MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de, MELLO Henrique Ferraz Corrêa de, LAGO Ivan Jacopetti do Lago, BOTTEGA Jéverson Luís. **Usucapião Extrajudicial**. Coleção Cadernos do Irib. São Paulo, 2020, p. 21.

relação obrigacional de caráter temporário, como a locação ou o comodato, não são hábeis a gerar o reconhecimento da usucapião, salvo “se houver a modificação do caráter possessório no decorrer da relação jurídica, de modo a evidenciar que passou a haver uma posse com ânimo, não mais de locador ou comodatário, mas de titular de um direito real”³⁵, ou seja, a inversão da causa da posse³⁶.

A posse deve, ainda, ser mansa e pacífica, “exercida sem qualquer manifestação em contrário de quem tenha legítimo interesse, ou seja, sem a oposição do proprietário do bem”³⁷.

Acrescente-se a necessidade de a posse ser contínua, ou seja, sem interrupção. Se houver esbulho por parte do titular do registro ou de terceiro, mas o possuidor usar a autodefesa ou a reintegração da posse, com sucesso, não se considera a posse interrompida.

A necessidade de continuidade da posse não impede que haja a soma das posses para alcançar o lapso temporal exigido pela modalidade pretendida. Nesse sentido, o art. 1.207 do Código Civil³⁸ possibilita a soma de posses, seja pela *accessio possessionis* ou pela *successio possessionis*. No primeiro caso (*accessio*) existe a sucessão da posse a título singular, em que o sucessor substitui o antecessor em direitos ou coisas determinadas, ou em parte de seu patrimônio, e no segundo (*successio*) fala-se em sucessão universal, quando o sucessor substitui o titular primitivo na totalidade dos bens, ou em uma quota-parte ideal deles³⁹.

³⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa: De acordo com o novo Código de Processo Civil** São Paulo: Saraiva, 2016, p. 33.

³⁶ Nesse sentido, o Enunciado 237 aprovado na Jornada de Direito Civil do Conselho Federal de Justiça estabelece que: “cabível a modificação do título da posse - *interversio possessionis* - na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar ato exterior e inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do *animus domini*”. ENUNCIADO n. 237. In: JORNADA DE DIREITO CIVIL, 3., 2004, Brasília. **Portal do Conselho da Justiça Federal**, Brasília, 2005. Disponível em: < <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/461>>. Acesso em: 22 jun. 2021.

³⁷ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume Único. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020, p. 904.

³⁸ “Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais”. BRASIL. Lei nº 10.046, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Portal da Legislação**, Brasília, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 20 jun. 2021.

³⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 74.

Todas as modalidades de usucapião comportam a soma de posse, com exceção da usucapião especial urbana e rural, em razão da existência de requisitos personalíssimos, como a exigência de que a área sirva de moradia ao próprio usucapiente e sua família (ambas as modalidades) e, ainda, que seja produtiva (usucapião rural).

Além dos requisitos já expostos, a posse *ad usucapionem* deve ser justa, ou seja, não apresentar os vícios objetivos da violência, clandestinidade ou precariedade (art. 1.200, CC). A violenta é aquela obtida por meio de esbulho, por força física ou violência moral, podendo ser associada ao crime de roubo. Já a clandestina é aquela obtida às escondidas, de forma oculta, comparada ao crime de furto. Por fim, a precária é aquela obtida com abuso de confiança ou de direito, podendo ser assemelhada ao crime de estelionato ou à apropriação indébita⁴⁰.

Como último e não menos importante pressuposto para a aquisição por usucapião, tem-se o decurso do interregno temporal necessário, dependendo da modalidade pleiteada.

Assim, verificado, de forma sucinta, o conceito e os pressupostos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva, passa-se, na sequência, a análise da usucapião extrajudicial.

3. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Na usucapião extrajudicial, o pedido inicia-se perante o Tabelião de Notas, o qual deve formalizar o instrumento público intitulado de ata notarial, que, juntamente com outros documentos a seguir analisados, serão apresentados para o Registrador de Imóveis competente. Pode-se dizer que o “notário compõe, ao lado do oficial registrador, a estrutura do processo administrativo de usucapião como órgão fiscalizador”⁴¹.

O pressuposto essencial para o processamento do pedido na via extrajudicial é a pacificidade entre os envolvidos, seja proprietário, confrontantes

⁴⁰TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume Único. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020, p. 846.

⁴¹ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2018, p. 314.

e demais interessados. Desse modo, “o divisor de águas entre uma e outra modalidade processual é o litígio. Onde há litígio, a questão se desloca para a esfera judicial”⁴².

Portanto, ao contrário da usucapião judicial, a usucapião extrajudicial não poderá ser deferida se houver impugnação, seja por parte do proprietário tabular, de algum confrontante ou, até mesmo, de um terceiro interessado. Na existência de impugnação, tanto a Lei n. 6.015/1973, como o Provimento n. 65/2017 autorizam que o Registrador Imobiliário efetue a conciliação dos envolvidos. No entanto, se essa conciliação for infrutífera, impede-se o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

A segunda grande diferença é que a atividade registral é extrajudicial e, portanto, não faz coisa julgada material, podendo ser revista judicialmente.

O registrador não pratica atos judiciários. Não é garantido das garantias próprias da magistratura, nem de seus deveres específicos. Sua decisão tem natureza de ato administrativo, sendo desprovida das características constitucionalmente asseguradas à coisa julgada⁴³.

Por isso, é de extrema importância que o Oficial Registrador e todos os demais protagonistas – Tabelião, Advogado, o próprio usucapiente – atuem com prudência, tanto na observância das regras de direito material, como no procedimento a ser seguido.

Destarte, uma vez preenchidos os requisitos legais, incontestável que o reconhecimento do direito material da usucapião pelo procedimento extrajudicial é mais simples, célere, muitas vezes, menos oneroso para a parte e com toda a segurança jurídica necessária.

Cabe ressaltar que a via extrajudicial consiste em uma opção e não obrigação da parte interessada. Essa informação é importante, pois no início de vigência do Novo Código de Processo Civil, muitos magistrados extinguiram o processo, por falta de interesse processual, sob o argumento de que a ação judicial somente seria cabível quando houvesse óbice ao pedido na esfera extrajudicial. No entanto, o STJ entendeu que não é um dever da parte eleger a

⁴² MELLO, Henrique Ferraz de; FERRARI Carla Modina. Usucapião em Condomínio. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Org.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. v. VIII. (Coleção de Direito Imobiliário), p. 138.

⁴³ NOBRE. Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018, p. 70.

via administrativa, podendo optar pela ação judicial, ainda que preenchidos os requisitos da usucapião extrajudicial⁴⁴.

Destarte, a opção pela via extrajudicial não fere a garantia constitucional do acesso à jurisdição, porquanto se trata de uma faculdade conferida às partes, que continuam com o direito de recorrer ao Poder Judiciário, caso assim pretendam. Ao contrário, prioriza, ainda mais, o acesso à Justiça, já que garante ao cidadão um meio alternativo de solução de suas pretensões sem que seja obrigado a submetê-las às delongas do processo judicial.

4. O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O processamento do pedido se instaura mediante requerimento da parte interessada ao Oficial da circunscrição em que situado o imóvel ou a maior parte dele⁴⁵, devidamente assinado por advogado ou defensor público.

A necessidade de requerimento decorre do princípio da instância que estabelece que o ato registral é de iniciativa da parte interessada, nos termos dos arts. 13 e 217 da Lei n. 6.015/1973, vedado ao Registrador atuar de ofício, a exceção de alguns casos legalmente previstos.

⁴⁴ Nesse sentido: RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INTERESSE PROCESSUAL. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO PEDIDO NA VIA EXTRAJUDICIAL. DESCABIMENTO. EXEGESE DO ART. 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. RESSALVA EXPRESSA DA VIA JURISDICIONAL. 1. Controvérsia acerca da exigência de prévio pedido de usucapião na via extrajudicial para se evidenciar interesse processual no ajuizamento de ação com o mesmo objeto. 2. Nos termos do art. 216-A da Lei 6.015/1973: "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 [...]". 3. Existência de interesse jurídico no ajuizamento direto de ação de usucapião, independentemente de prévio pedido na via extrajudicial. 4. Exegese do art. 216-A da Lei 6.015/1973, em âmbito doutrinário. 5. Determinação de retorno dos autos ao juízo de origem para que prossiga a ação de usucapião. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº REsp 1824133 / RJ. Recorrente: Selma da Cunha. Recorrido: Luiz Claudino do Nascimento e outro. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 11 de fevereiro de 2020. **Portal do Superior Tribunal de Justiça**, Jurisprudência do STJ, Brasília, 14 de fevereiro de 2020. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%27201800663793%27.REG>. Acesso em: 4 mar. 2021.

⁴⁵ O art. 169, II, da Lei n. 6.015/73 estabelece que "os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência". Assim, se houver o deferimento do registro da usucapião de imóvel que se situa em mais de uma circunscrição, deve haver a abertura da matrícula no local em que realizado o procedimento, com a subsequente repetição na circunscrição limítrofe onde se situa a outra parte do imóvel.

Com relação aos documentos que devem ser apresentados para o Registrador Imobiliário, o art. 216-A da Lei n. 6.015/1973 assim dispõe:

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

I –ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)

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

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

IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel⁴⁶.

Complementando o dispositivo supra transcrito, o art. 4º do Provimento n. 65/2017 do CNJ determina que, além da ata notarial, dos documentos de descrição imobiliária, dos documentos comprobatórios, das certidões negativas, deve ser apresentado o instrumento de mandato, com poderes especiais e firma reconhecida⁴⁷, outorgado ao advogado, pelo requerente e seu cônjuge ou companheiro. Acrescente-se, ainda, a necessidade de apresentação de certidão dos órgãos municipais e federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo⁴⁸.

A apresentação adequada do pedido e dos documentos que o instrui é essencial para o correto desenvolvimento da usucapião extrajudicial. “Não é por outra razão que a lei reservou exclusivamente ao advogado a tarefa de apresentar o requerimento e a documentação do registrador” ⁴⁹.

⁴⁶ BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 6.015, de 31 de Dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 26 fev. 2021.

⁴⁷ Diferentemente do mandato outorgado ao advogado para postular na esfera judicial, no âmbito extrajudicial é imprescindível o reconhecimento de firma.

⁴⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65**, de 14 de Dezembro de 2017. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em 21 jun.2021

⁴⁹NOBRE. Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018, p. 123.

Na sequência, analisar-se-á a documentação necessária para o processamento do pedido de usucapião extrajudicial e seu processamento no Registro de Imóveis.

4.1 Requerimento firmado por Advogado/Defensor

O requerimento apresentado ao Registrador competente deve ser assinado por Advogado ou Defensor Público e atender, no que couber, os requisitos da petição inicial estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil, conforme determina o art. 3º do Provimento n. 65/2017 do CNJ. Destarte, deve conter a qualificação completa do usucapiente, do proprietário tabular, de outros detentores de direitos reais, dos confrontantes e eventuais ocupantes e, dentro do possível, outros interessados. Ainda, na hipótese de ocorrência de *accessio possessionis*, devem ser identificados e chamados a participar do processo os antecessores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo⁵⁰.

O requerimento deve ser instruído com a cópia dos documentos de identificação das partes e das certidões do estado civil expedidas pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais.

Além da qualificação do usucapiente, deve constar a qualificação dos interessados que devem necessariamente participar do procedimento. É importante que haja a identificação dos titulares dos direitos reais sobre o imóvel usucapiendo e confinante, bem como de outros interessados que eventualmente possam ser afetados pelo procedimento, a fim de ser oportunizado o devido contraditório.

Além disso, cabe a parte identificar a modalidade de usucapião requerida, seu fundamento legal ou constitucional, a fim de que se possam verificar os requisitos necessários, como exemplo, o justo título na usucapião ordinária ou a metragem dos imóveis, na usucapião especial rural ou urbana.

⁵⁰MELLO, Henrique Ferraz de; FERRARI Carla Modina. Usucapião em Condomínio. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Org.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. v. VIII. (Coleção de Direito Imobiliário), p. 139.

Deve, ainda, constar a origem e características da posse, a existência de edificação⁵¹, benfeitorias ou acessão no imóvel, a identificação dos possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo, se for o caso, a identificação da origem tabular da área (número da matrícula ou transcrição⁵²) ou a informação de que não se encontra inscrito no Registro de Imóveis.

Verifica-se que é possível o processamento da usucapião extrajudicial mesmo na eventual hipótese de ausência de registro (matrícula ou transcrição) anterior vinculado ao imóvel usucapiendo. Entretanto, nesse caso, todos os envolvidos, ou seja, o requerente da usucapião, o Advogado que instrui o procedimento, o Tabelião e, mormente, o Oficial Registrador, precisam ter certeza a respeito da inexistência da origem tabular do imóvel.

É preciso que sejam feitas pesquisas intensas no acervo, para verificar se, por acaso, a área que se pretende usucapir está inserida dentro de uma área maior, com descrição precária ou até mesmo que englobe mais de um imóvel registrado. Ainda, se a origem da área localiza-se na Serventia Imobiliária anterior, na hipótese de criação de novos Registros de Imóveis.

A respeito das cautelas adicionais na hipótese de ausência de registro e do risco de não se identificar a origem tabular da área, a doutrina assim pondera:

A localização desse registro, ou a certeza a respeito de sua inexistência, é ponto crucial para a segurança do fólio registral, uma vez que, se houver um registro anterior não identificado, aberta estará a ensanchar para um dos efeitos mais graves e perigosos do acervo do registro de imóveis, com o qual nenhum registrador responsável tergiversa: a duplicidade de registros sobre o mesmo imóvel⁵³.

Por derradeiro, deve constar no requerimento o valor atribuído ao imóvel.

⁵¹ No Estado de São Paulo, as NSCGJ (item 416.15, Cap. XX, Tomo II) estabelecem que, na hipótese de usucapião de lote vago ou em área sem edificação, a comprovação da posse depende da apresentação de ao menos duas testemunhas que atestem os atos efetivos de posse pelo tempo necessário à usucapião.

⁵² Transcrição consiste no método de lançamento registrário vigente anteriormente à edição da atual Lei de Registros Públicos – Lei n. 6.015/1973.

⁵³ NOBRE. Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018, p. 125.

4.2 Ata notarial⁵⁴

A ata notarial, espécie do gênero documento notarial, consiste no instrumento público lavrado pelo Tabelião de Notas da circunscrição em que localizado o imóvel que se pretende ver reconhecida a prescrição aquisitiva, nos termos do art. 5º do Provimento N. 65/2017 do CNJ.

O Tabelião deve atestar o tempo de posse do requerente e seus antecessores. Sobre o tema, oportuna as colocações de Henrique Ferraz Corrêa de Mello acerca das críticas em relação à impossibilidade de atestação do tempo de posse. O autor esclarece a existência de engano, por parte de alguns doutrinadores, na leitura do dispositivo, porquanto o Tabelião não atesta propriamente o tempo de posse, mas sim as evidências colhidas que indicam o exercício da posse longa, contínua, ininterrupta e qualificada com *animus domini*. E arremata:

São as evidências aparentes da posse colhidas no local e em seus arredores pelo tabelião que irão ser transpostas para a ata. A fé pública do tabelião consiste em dar autenticidade à existência dessas evidências físicas, como é o caso, por exemplo, do relato de testemunhas. Há outras evidências que podem ser naturalmente apreendidas pelos sentidos do tabelião, como é o estado e idade provável das construções, se isso for possível⁵⁵.

Acrescenta, ainda, que a ata notarial de usucapião se aproxima da atividade que é geralmente realizada pelos peritos, nas ações de usucapião judicial⁵⁶, pois, além de conferir os trabalhos técnicos apresentados – levantamento topográfico e memorial descritivo – dirige-se ao local, indaga os vizinhos e os confrontantes por quanto tempo o usucapiente exerce a posse do

⁵⁴ Sobre a indispensabilidade da Ata Notarial para instrução do pedido de usucapião extrajudicial, confira-se: “REGISTRO DE IMÓVEIS – Usucapião extrajudicial – Recusa no processamento do pedido ante a falta de confecção de ata notarial - indispensabilidade de apresentação do documento para aparelhamento do pedido inicial - Recurso não provido”. SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível n. 1114209-92.2019.8.26.0100. Corregedor Geral da Justiça e Relator Des. Ricardo Anafe. São Paulo, 15 de maio de 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13618885&cdForo=0>. Acesso em 20 abr. 2021.

⁵⁵ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2018, p. 307.

⁵⁶ O autor se refere as ações de usucapião em curso nas varas de registros públicos da Capital de São Paulo. Apesar disso, essa análise da perícia também ocorre em outras comarcas, como exemplo, na Comarca de Socorro, SP.

imóvel, a fim de obter todos os elementos probatórios para a formação da convicção do Registrador⁵⁷.

Por todas essas características, pode-se dizer que a ata notarial de usucapião tem caráter *sui generis*. O Tabelião não se limita a narrar a percepção de um fato, por seu sentido, mas, ao contrário, vai muito além, examinado todo o conjunto probatório, colhendo declarações e efetuando diligências a fim de formar seu convencimento quanto à presença ou não dos elementos da usucapião⁵⁸.

A ata notarial é de extrema importância, pois teremos dois agentes públicos – o Tabelião e o Oficial Registrador – analisando os requisitos da aquisição.

4.3 Planta e memorial descritivo

Juntamente com a ata notarial, compete à parte interessada apresentar os documentos de descrição imobiliária do imóvel, ou seja, a planta topográfica e o memorial descritivo da área objeto da usucapião, devidamente assinados por profissional habilitado, acompanhado da prova da responsabilidade técnica perante o órgão competente.

A planta e o memorial descritivo devem, necessariamente, conter a área do imóvel objeto da usucapião, a indicação do logradouro, o nome e o número das matrículas ou transcrições dos confrontantes e, no mínimo, as informações necessárias para que seja possível a abertura da matrícula, nos termos do art. 176, §1º, item 3, alíneas “a” e “b”, da Lei n. 6.015/1973.

A planta ainda deve conter a assinatura do profissional técnico e do usucapiente, bem como dos “titulares de direitos registrados ou averbados na

⁵⁷ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2018, p. 312.

⁵⁸ NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018, p. 65.

matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes”⁵⁹, com firma reconhecida de todos⁶⁰.

4.4 Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente

As certidões negativas da Justiça Estadual e Federal em nome do usucapiente, respectivo cônjuge ou companheiro, do proprietário tabular e respectivo cônjuge ou companheiro, bem como dos eventuais sucessores, devem ser tiradas na comarca do imóvel e no domicílio das partes, se diverso, e têm o escopo de comprovar a inexistência de ações possessórias ou petições ajuizadas durante o período aquisitivo que, de alguma forma, possam interferir na aquisição do domínio.

Com efeito, não pode haver ação judicial que possa descaracterizar a condição de posse pacífica, um dos pressupostos essenciais para a usucapião. Destarte, importante averiguar a existência de ações possessórias, petições, de protestos, notificações ajuizadas com intuito de obstar o curso do lapso temporal e caracterizar oposição à posse do imóvel⁶¹.

Discorrendo sobre o tema, oportuna as colocações de Henrique Ferraz Corrêa de Mello:

O objetivo das buscas nos distribuidores em nome do usucapiente e eventuais sucessores é saber se o imóvel usucapiendo encontra-se em disputa judicial que possa de alguma forma interferir com a usucapião, como, *i.e.* a interrupção do lapso prescricional. Não havendo sentença, ou caso haja, não tendo ela transitado em julgado, cabe ao oficial do registro de imóveis rejeitar o pedido, se não houver consentimento expresso do interessado, parte na demanda judicial. Isso porque a existência de litígio desloca a competência da usucapião extrajudicial para o foro⁶².

⁵⁹BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 6.015, de 31 de Dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 26 fev. 2021; Art. 216-A, §2º.

⁶⁰ A exigência de firma reconhecida das partes decorre do art. 221, II, da Lei 6.015/1976, por se tratar de documento particular.

⁶¹ NOBRE. Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018, p. 137.

⁶² MELLO, Henrique Ferraz Corrêa. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2018, p. 319.

Caso eventualmente a certidão seja positiva, é preciso verificar se a natureza da ação pode caracterizar oposição à posse do usucapiente.

4.5 Justo título ou quaisquer outros documentos comprobatórios da posse.

Na usucapião ordinária, o justo título consiste em um dos requisitos essenciais para a instrução do pedido.

Nas demais modalidades, Francisco José Barbosa Nobre elucida que o justo título consiste no documento ou conjunto de documentos que estabeleçam um vínculo entre a posse do requerente da usucapião com a posse do proprietário que consta na matrícula ou transcrição. E concluiu:

[...] deve ser considerado justo título, para efeito do procedimento extrajudicial, o documento ou conjunto de documentos que faz conexão da posse do requerente, com a posse do proprietário tabular. Essa concepção, embora de escassa base doutrinária, se revela extremamente prática, uma vez que, por um lado, é comum que o requerente exiba um ou um conjunto de contratos informais que indiquem as derivações da posse até chegar ao proprietário tabular, e de, outro, a comprovação dessa conexão confere um grau diferenciado de segurança à decisão do registrador⁶³.

Embora as demais modalidades de usucapião prescindam do justo título, é imprescindível, tanto na usucapião ordinária, como em todas as demais, que o usucapiente apresente documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo da posse.

Assim, o requerente pode, por exemplo, apresentar correspondências em seu nome indicando o endereço do imóvel, projetos de construções aprovados, fotografias, comprovante de pagamento de contas de água, luz, impostos, taxas que incidam sobre o imóvel, entre outros documentos que comprovem a posse e permitam concluir a respeito da presença dos elementos objetivos e subjetivos da usucapião. Aliás, “essa prova tem especial relevância para a demonstração do *animus domini*. Quem paga imposto territorial e taxas incidentes sobre o imóvel releva aparência de dono”⁶⁴.

⁶³ NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018, p. 134.

⁶⁴ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2018, p. 321.

É importante ressaltar que a falta dessa documentação não obsta o pedido da usucapião extrajudicial. O importante é que haja um conjunto probatório capaz de formar o convencimento do Tabelião, para a lavratura da ata e, posteriormente, do Registrador⁶⁵.

4.6 Instrumento de mandato, com poderes especiais e firma reconhecida, outorgado ao Advogado, pelo requerente e seu cônjuge ou companheiro.

A procuração deverá conter poderes para representação no Registro Imobiliário e, se for particular, deve ter firma reconhecida (que é dispensável para as procurações outorgadas para representação em Juízo).

4.7 Certidão dos órgãos municipais e federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo.

Se o imóvel usucapiendo é rural, imprescindível a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, devidamente quitado, bem como a comprovação da inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651/2012, como consta expressamente no art. 19 do Provimento n. 65/2017 do CNJ.

O STJ já se manifestou sobre a necessidade de “prévio registro da reserva legal no CAR, como condição para o registro da sentença de usucapião no Cartório de Registro de Imóveis”⁶⁶. Diante disso, como requisito prévio e fundamental para o registro da usucapião, seja oriunda de procedimento jurisdicional ou administrativo, incumbe ao requerente comprovar a devida inscrição da reserva legal no CAR.

Se o pedido de usucapião se referir as modalidades especiais, a parte deve instruir o procedimento com eventuais declarações e/ou provas do preenchimento dos requisitos legais, como exemplo, declaração de ser titular de

⁶⁵ NOBRE. Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018, p. 136.

⁶⁶ Nesse sentido: STJ - REsp. 1.356.207/SP.

um único imóvel⁶⁷, no caso de usucapião especial urbano ou que a área usucapienda é produtiva, no caso de usucapião especial rural.

4.8 Etapas perante o Registrador Imobiliário

Apresentada a documentação acima mencionada, o Oficial Registrador deve prenotar o título, no Livro 1, Protocolo, e autuar o pedido. Nesse momento inicial, o Registrador verifica a regularidade formal do procedimento, ou seja, se o requerimento atende, no que couber, os requisitos da petição inicial e se está acompanhado dos documentos necessários previstos na Lei n. 6.015/1973 e no Provimento n. 65/2017 do CNJ.

Não é possível que haja um “indeferimento liminar” do pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva, por entender o Registrador que não estão presentes os requisitos da usucapião, analisando, assim, o mérito do pedido. Isso porque, o art. 17, § 2º, do Provimento n. 65/2017 do CNJ determina que somente ao final das diligências “o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada”.

Compete também ao Registrador verificar se houve a assinatura do proprietário, de qualquer dos titulares de direitos reais do imóvel usucapiendo, bem como dos imóveis confrontantes e, caso ausentes, deve providenciar a notificação, a fim de que os interessados manifestem o seu consentimento no prazo de quinze dias.

O silêncio do notificado é interpretado como concordância. Na redação original da lei, o silêncio era interpretado como discordância, o que comprometia, seriamente, a aplicabilidade do instituto. A Lei n. 13.465/2017 alterou e a regra atualmente é a aplicação da máxima “quem cala consente”.

Assim, protocolado o pedido, estando presentes todos os documentos necessários, sendo apresentada a concordância do proprietário tabular, ou sua dispensa, se for o caso, bem como a anuência dos demais titulares de direitos reais do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes – ou efetuada as respectivas notificações, – incumbe ao Registrador proceder à notificação da

⁶⁷ Nesse caso é prudente também que o Oficial Registrador efetue buscas no Indicador Real e Pessoal na Serventia, a fim de verificar se, de fato, o usucapiendo não é proprietário de outro imóvel naquele local.

União, Estado, Distrito Federal e Município, para que se manifestem, em quinze dias (art. 216-A, §3º da Lei n. 6.015/1973 e art. 15, do Provimento n. 65/2017 do CNJ).

Em seguida, deverão ser publicados editais para conhecimento de terceiros, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias (art. 216-A, §4º, da Lei n. 6.015/1973) ou eventualmente das pessoas não localizadas para a notificação pessoal.

Não havendo impugnação, o Registrador deve analisar o mérito da usucapião, verificando as razões de fato e de direito que justifiquem a decisão pelo deferimento ou não do reconhecimento do pedido.

Registrada a usucapião (art. 216-A § 6º da Lei n. 6.015/1973), é concedido o título formal de propriedade àquele que já possui o domínio de fato do imóvel em um procedimento célere e realizado totalmente fora do âmbito do Poder Judiciário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em razão da morosidade do Poder Judiciário e da premente necessidade de adoção de medidas alternativas para garantir a celeridade na conclusão de diversos atos, verificou-se a tendência do Poder Legislativo em “desjudicializar” diversos procedimentos antes adstritos unicamente ao Poder Judiciário.

Nesse contexto, constata-se a importância da atividade notarial e registral neste processo, tendo sido editadas diversas leis conferindo maior atribuição aos Delegatários, profissionais do Direito dotados de fé pública e vinculados ao poder de polícia do Poder Judiciário.

O presente trabalho deu ênfase a alteração promovida pelo Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/2015), que acrescentou o art. 216-A ao texto da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), promovendo o fenômeno da desjudicialização no procedimento de usucapião de imóveis.

Verificou-se o rol de documentos necessários para o reconhecimento desse modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada do bem, bem como o respectivo procedimento no âmbito do Registro

de Imóveis, disciplinado no art. 216-A da Lei n. 6015/1973 e no Provimento n. 65/2017 do CNJ.

Conforme visto, a novel legislação exige que a comprovação da aquisição pela usucapião seja feita em conjunto com o advogado – imprescindível no processo extrajudicial assim como no judicial – e o Tabelião de Notas, a quem incumbe analisar e atestar o tempo de posse. Ademais, é necessária a apresentação de um rol de documentos capazes de comprovar a posse do usucapiente, juntamente com a anuência – expressa ou tácita – de possíveis terceiros que possam ser atingidos, sejam eles proprietários, confrontantes ou eventuais terceiros interessados. A intimação das Fazendas Públicas e a publicação de editais também são necessárias, a fim de manter a segurança do procedimento.

Ao final, tendo o Oficial de Registro firmado seu convencimento acerca da aquisição da posse, documentadamente comprovada, e não havendo qualquer litígio e/ou impugnação, é possível ao usucapiente a obtenção de um título formal de propriedade, em um procedimento mais simplificado e célere. E isso, certamente, contribui para o desafogamento do Poder Judiciário.

Por todo exposto, conclui-se que a possibilidade de reconhecimento da prescrição aquisitiva atribuída aos titulares das serventias extrajudiciais, mediante o procedimento de usucapião extrajudicial, é definitivamente uma conquista.

REFERÊNCIAS

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

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Portal da Legislação**, Brasília, 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 10 jun 2021.

BRASIL. Casa Civil. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 12 mar. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.046, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Portal da Legislação**, Brasília, 2002. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 06 mar. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgInt no REsp 936508/PI (2016/0156095-5). Agravante: ESTADO DO PIAUÍ. Agravado: IRMÃOS CAMPOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. Relator: Min. LUIS FELIPE SALOMÃO. Brasília, 13 de março de 2018. **Portal do Superior Tribunal de Justiça**, Jurisprudência do STJ, Brasília, 13 de março 2018. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 15. Abr. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº REsp 1824133 / RJ. Recorrente: Selma da Cunha. Recorrido: Luiz Claudino do Nascimento e outro. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 11 de fevereiro de 2020. **Portal do Superior Tribunal de Justiça**, Jurisprudência do STJ, Brasília, 14 de fevereiro de 2020. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%27201800663793%27.REG>. Acesso em: 4 mar. 2021.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Safa, 2002.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65**, de 14 de Dezembro de 2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf> Aceso em 21 jun.2021.

COUTO, Mônica Bonetti; DEZEM, Renata Mota Maciel. Desjudicialização, Judiciário e acesso à Justiça: dilemas, crise e perspectivas atuais. Revista Brasileira de Direito Processual – RBDPro. Belo Horizonte, ano 25, n. 99, jul./set. 2017.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos. **Usucapião Extrajudicial**. Doutrina, Jurisprudência. 2. ed. Salvador: Jus Podivm, 2019.

DIP, Ricardo. **Registros Públicos**: a Trilogia do Camponês de Andorra e outras reflexões. Títulos e Documentos Imóveis - Civil. Campinas: Millennium, 2003.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Reais. 14. ed., rev. e atual. Salvador: Juspodivm, 2018.

FILHO, Fernando Fortes Said. A crise do Poder Judiciário: os mecanismos alternativos de solução de conflitos como condição de possibilidade para a garantia do acesso à justiça. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-AJURIS_142.07.pdf. Acesso em: 17 jun 2021.

JORNADA DE DIREITO CIVIL, 3., 2004, Brasília. **Portal do Conselho da Justiça Federal**, Brasília, 2005. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/461>>. Acesso em: 22 jun. 2021.

KUMPEL, Vitor Frederico. **O novo Código de Processo Civil: o usucapião administrativo o processo de desjudicialização**. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI207658,101048O+novo+Codigo+de+Processo+Civil+o+usucapiao+administrativo+e+o>. Acesso em: 22 de jun. de 2021.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentários ao art. 1.238. In: PELUSO, Cezar (Coord.). **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 10. ed., rev. e atual. Barueri: Manole, 2016.

MARTINS, Francisco Peçanha. A Crise no Poder Judiciário, Causas e Soluções. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoinstitucional/index.php/Dou10anos/article/view/3449/3573>. Acesso em 20 jun 2021.

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

MELLO, Henrique Ferraz de; FERRARI Carla Modina. Usucapião em Condomínio. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Org.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. v. VIII. (Coleção de Direito Imobiliário).

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de, MELLO Henrique Ferraz Corrêa de, LAGO Ivan Jacopetti do Lago, BOTTEGA Jéverson Luís. **Usucapião Extrajudicial**. Coleção Cadernos do Irib. São Paulo, 2020.

MIRANDA, Marcone Alves. A importância da atividade notarial e de registro no processo de desjudicialização das relações sociais. **Ciência Jurídica**, v. 24, n. 151, p. 131-162, jan./fev. 2010.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática**. 12. ed. São Paulo: Conceito, 2011.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível n. 1114209-92.2019.8.26.0100. Corregedor Geral da Justiça e Relator Des. Ricardo Anafe. São Paulo, 15 de maio de 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13618885&cdForo=0>. Acesso em 20 abr. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral da Justiça. Provimento nº 58/1989. Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. **Portal do Tribunal de Justiça de São Paulo**, São Paulo, 1989. t. 2. Disponível em

<<https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=97552>>.
Acesso em: 06 mar. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume Único. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina; STANCANTI, Maria Maria Martins Silva. **A Resignificação do Princípio do Acesso à Justiça à luz do art. 3.º do CPC/2015**. Doutrinas Essenciais. Novo Processo Civil, 2016, vol. 254/2016, p. 17-44.