

ATUALIZAÇÕES NORMATIVAS PARA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM MINAS GERAIS

Letícia Franco Maculan Assumpção¹

Paulo Hermano Soares Ribeiro²

Carlos Rogério de Oliveira Londe³

1. Introdução. 2. Da abertura de matrícula para imóveis urbanos ou rurais com área inferior à fração mínima de parcelamento do solo. 3. Exclusão de lapso temporal entre 12 de junho e 30 de outubro de 2020. 4. Notificação por edital – Simplificação em caso de titular registral falecido – Publicação na plataforma eletrônica do registro de imóveis. 5. Notificações no curso do procedimento extrajudicial. 6. Prazo para manifestações pelo oficial registrador. 7. Entrega da documentação ao requerente no caso de indeferimento do pedido por improcedência ou desídia. 8. Causas suspensivas do processo aplicáveis ao procedimento extrajudicial da usucapião. 9. Impugnação fundada ao pedido de usucapião – procedimento. 10. Impugnação infundada: definição e rejeição. 11. Diligências para esclarecimento de dúvidas. 12. Hipótese de dispensa de notificação a confrontante e dispensa de mapa e memorial descritivo. 13. Processamento único para imóveis contíguos ou seccionados por via pública. 14. Suspensão ou desistência do processo judicial para remessa ao extrajudicial e aproveitamento dos atos.

1 INTRODUÇÃO:

A dinâmica da usucapião extrajudicial ora inspira, ora absorve, atualizações e renovações instrumentais da maior relevância.

¹ Letícia Franco Maculan Assumpção – Graduada em Direito pela UFMG, pós-graduada e mestre em Direito. Oficial do Cartório do Registro Civil e Notas do Distrito de Barreiro, em Belo Horizonte, MG. Professora e co-coordenadora de Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral. Diretora do Colégio Registral de Minas Gerais, do RECIVIL e do INDIC – Instituto Nacional de Direito e Cultura. Autora dos livros Notas e Registros, Casamento e Divórcio em Cartórios Extrajudiciais do Brasil e Usucapião Extrajudicial, além de diversos artigos sobre direito notarial e registral. Organizadora do livro Regularização de Imóveis em Artigos, 2ª ed.

² Paulo Hermano Soares Ribeiro – Graduado em Direito pela Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES). Pós-graduado em Poder Judiciário. Pós-graduado em Metodologia e Docência do Ensino Superior. Professor de graduação e pós-graduação. Tabela em Minas Gerais por 20 anos. Autor dos livros Novo Direito Sucessório Brasileiro, Casamento e Divórcio na Perspectiva Civil Constitucional, Nova Lei de Adoção Comentada, capítulos em livros coletivos, artigos jurídicos e multidisciplinares. Coordenador dos vol II de Comentários ao Código de Normas de Minas Gerais.

³ Graduado em Direito e Mestre em Direito pela Faculdade de Direito Milton Campos, Registrador de Imóveis, de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais de Caiapônia-GO, professor.

Esses influxos podem emergir da lei, da jurisprudência ou dos atos normativos expedidos pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e são incorporados pelas normas técnicas expedidas pelas Corregedorias de Justiça dos Estados.

No DJe de 28/1/2025 foi publicado o Provimento Conjunto nº 142/2025, que alterou dispositivos do Provimento Conjunto nº 93, de 22 de junho de 2020, que "Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais".

No presente artigo comentaremos as atualizações, oportunas para esclarecer pontos antes duvidosos, úteis para viabilizar a usucapião extrajudicial cada vez mais célere e eficiente, com vistas à regularização fundiária e à concreção dos direitos dos cidadãos em obter a declaração de domínio. Os temas que mereceram alteração são examinados sucinta, mas individualmente, a seguir.

2 DA ABERTURA DE MATRÍCULA PARA IMÓVEIS URBANOS OU RURAIS, COM ÁREA INFERIOR À FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DO SOLO:

Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020 (CNMG):

Art. 779-A. É vedado à serventia promover a abertura de matrículas com área e testada inferior ao mínimo estabelecido em Lei municipal ou na Lei nº 6.766, de 1979, no caso de imóvel urbano, ou área inferior à fração mínima de parcelamento, no caso do imóvel rural, ressalvadas as exceções previstas no ordenamento jurídico.

§ 3º. **Poderá ser aberta matrícula abaixo do parcelamento mínimo** do imóvel urbano ou da fração mínima de parcelamento do solo rural, nas seguintes situações:

I - usucapião; (...)

Art. 1.165-C. **Não se aplicam à usucapião** judicial ou extrajudicial, independentemente da modalidade invocada, **as restrições de área do imóvel decorrentes da legislação que estabelece frações mínimas de parcelamento do solo** rural ou dimensões mínimas para o solo urbano.

O registro da propriedade imobiliária, constitutivo se fundado em título aquisitivo *inter vivos* ou declaratório se fundado na sucessão *causa mortis*, encontra, como regra, limites na fração mínima de parcelamento do solo, urbano ou rural.

Esses limites são estabelecidos por legislação federal, como a Lei nº 6.766/79⁴, que trata do parcelamento do solo urbano, e a Lei nº 4.504/64, para áreas rurais, e ainda, em normas municipais que estabelecem os planos diretores e zoneamento municipais.

As regras de parcelamento mínimo de propriedade visam, dentre outros obséquios, a garantir a função social da propriedade mediante ordenamento territorial

⁴ Lei nº 6.766 de 19/12/1979: Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: (...) II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes; (...)

sem o fracionamento excessivo que resulta em minifúndios improdutivos, economicamente inviáveis na zona rural, e permitir o planejamento da cidade, com lotes que tenham dimensões adequadas para ocupação ordenada, edificações úteis e dignas, servidas por infraestrutura básica como ruas, saneamento e redes de energia.

Contudo, na perspectiva do Supremo Tribunal Federal (STF) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a limitação de dimensões do imóvel, embora benfazeja, por si só, não pode conduzir à impossibilidade jurídica de aquisição de propriedade e de formalização de registro imobiliário pela usucapião.

O plenário do Supremo Tribunal Federal, no julgamento do recurso extraordinário 422.349/RS, assentou que a declaração de usucapião especial urbana (CF/1988, art. 183)⁵ não é obstada em razão de a área usucapida ser inferior à fração mínima de parcelamento. Os ministros, por maioria, entenderam que, preenchidos os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos com limitação de parcelamento do solo.

Os principais pontos que sustentam o acórdão do STF são: (a) a natureza constitucional do direito à usucapião especial urbana, cujo objetivo é permitir o acesso à moradia para aqueles que preenchem os requisitos estabelecidos; (b) a suficiência do preenchimento dos requisitos exigidos pelo artigo 183 da Constituição Federal; e (c) a ilegitimidade de óbices infraconstitucionais, posto que lei inferior não pode impedir o reconhecimento do direito constitucional à usucapião especial urbana.

O Supremo Tribunal Federal, diante da relevância da questão envolvida, firmou tese de repercussão geral, trazendo um precedente obrigatório, conforme ementa abaixo:

Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido.

1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composesse.

2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal.

3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido. (RE 422349, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 29-04-2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL

⁵ CF/1988, Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

- MÉRITO DJe-153; DIVULG 04-08-2015; PUBLIC 05-08-2015; RTJ VOL-00235-01; PP-00134)

O Superior Tribunal de Justiça, seguindo a linha do STF, também entendeu que a usucapião prevista no art. 191 da Constituição, caracterizada pela posse-trabalho, embora tenha um limite máximo de área a ser usucapida, não está sujeita a área mínima, desde que presentes todos os requisitos exigidos pela norma, conforme precedente abaixo:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO RURAL CONSTITUCIONAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL. MÓDULO RURAL. ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA AO APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DA NORMA. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PREVISÃO DE ÁREA MÁXIMA A SER USUCAPIDA. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DE ÁREA MÍNIMA. IMPORTÂNCIA MAIOR AO CUMPRIMENTO DOS FINS A QUE SE DESTINA A NORMA.

1. A propriedade privada e a função social da propriedade estão previstas na Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5.º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, § 2.º) e rural (art. 186, I a IV).

2. No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da CF/1988, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas.

3. A usucapião prevista no art. 191 da Constituição (e art. 1.239 do Código Civil), regulamentada pela Lei n. 6.969/1981, é caracterizada pelo elemento posse-trabalho. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pela exploração econômica e racional da terra, que é pressuposto à aquisição do domínio do imóvel rural, tendo em vista a intenção clara do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural.

4. O módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre, e principalmente, que o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros.

5. Com efeito, a regulamentação da usucapião, por toda legislação que cuida da matéria, sempre delimitou apenas a área máxima passível de ser usucapida, não a área mínima, donde concluem os estudiosos do tema, que mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a ele, ou seja, o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a terra produtiva e lhe confere função social.

6. Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize.

7. A premissa aqui assentada vai ao encontro do que foi decidido pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, em conclusão de julgamento realizado em 29.4.2015, que proveu recurso extraordinário, em que se discutia a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo para parcelamento do

solo, para reconhecer aos recorrentes o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião urbana prevista no art. 183 da CF.

8. Na oportunidade do Julgamento acima referido, a Suprema Corte fixou a seguinte tese: Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote) (RE 422.349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015)

9. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.040.296/ES, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 2/6/2015, DJe de 14/8/2015.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS DO ART. 183 DA CF/88 REPRODUZIDOS NO ART. 1.240 DO CCB/2002. PREENCHIMENTO. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. ÁREA INFERIOR. IRRELEVÂNCIA. INDEFERIMENTO DO PEDIDO DECLARATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. JULGAMENTO PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REPERCUSSÃO GERAL. RE Nº 422.349/RS. MÁXIMA EFICÁCIA DA NORMA CONSTITUCIONAL.

1. Cuida-se de ação de usucapião especial urbana em que a autora pretende usucapir imóvel com área de 35,49 m².

2. Pedido declaratório indeferido pelas instâncias ordinárias sob o fundamento de que o imóvel usucapiendo apresenta metragem inferior à estabelecida na legislação infraconstitucional que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e nos planos diretores municipais.

3. O Supremo Tribunal Federal, nos autos do RE nº 422.349/RS, após reconhecer a existência de repercussão geral da questão constitucional suscitada, fixou a tese de que, preenchidos os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal, cuja norma está reproduzida no art. 1.240 do Código Civil, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote).

4. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.360.017/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2016, DJe de 27/5/2016.)

Mas o afastamento de limitação de área mínima não ficou restrita apenas às modalidades da usucapião com sede nobre na constituição federal. A interpretação dada pelos tribunais excelsos extrapolou essas hipóteses, avançando para a modalidade extraordinária, conforme exemplifica o julgado abaixo:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. IMÓVEL USUCAPIENDO COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO DISPOSTO NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 1.238 DO CC: POSSE, ANIMUS DOMINI, PRAZO DE 15 (QUINZE) ANOS. RECONHECIMENTO DO DIREITO À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NÃO SUJEITO A CONDIÇÕES POSTAS POR LEGISLAÇÃO DIFERENTE DAQUELA QUE DISCIPLINA ESPECIFICAMENTE A MATÉRIA.

1. Tese para efeito do art. 1.036 do CPC/2015: O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

2. No caso concreto, recurso especial não provido, a fim de afirmar a inexistência de impedimento para que o imóvel urbano, com área inferior ao módulo mínimo municipal, possa ser objeto da usucapião extraordinária.

(REsp n. 1.667.842/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 3/12/2020, DJe de 5/4/2021.)

Por meio do mecanismo dos Temas Repetitivos, o STJ uniformizou a jurisprudência sobre a usucapião de imóvel com área inferior a fração mínima. Foram selecionados como representativos da controvérsia o REsp 1667842/SC e o REsp 1667843/SC, e afetados para julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, resultando na tese jurídica seguinte:

Tema Repetitivo 985:

Questão submetida a julgamento: definir se o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

Tese Firmada: **o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.**

Em face da uniformização da jurisprudência, o código de normas de Minas Gerais, provimento conjunto CGJMG/TJMG nº 93/2020, alterado pelo provimento conjunto nº 142/2025, incluiu a possibilidade nos artigos 779-A, ao lado de outras possibilidades.⁶

O art. 1.165-C do mesmo provimento ampliou a possibilidade ao estabelecer que não se aplicam à usucapião judicial ou extrajudicial, independentemente da modalidade invocada, as restrições de área do imóvel decorrentes da legislação que estabelece frações mínimas de parcelamento do solo rural ou dimensões mínimas para o solo urbano. Pode ser declarada a propriedade, portanto, em qualquer modalidade de usucapião, mediante o cumprimento dos requisitos objetivos e subjetivos próprios, independentemente de a área usucapida ser inferior às frações mínimas de parcelamento do solo urbano ou rural.

⁶ As outras possibilidades presentes no art. 779-A do CNMG são: desapropriação, seja amigável ou judicial; as hipóteses de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da Lei nº 13.465/de 2017; na hipótese de seccionamento do imóvel em razão de via pública; na hipótese em que o proprietário seja enquadrado como agricultor familiar, nos termos do inciso III do § 4º do art. 8º da Lei nº 5.868/1972; desmembramentos de iniciativa particular que visem a atender os interesses de ordem pública na zona rural, nos termos do inciso II do art. 2º do Decreto nº 62.504/1968; abertura de matrícula para lotes decorrentes de loteamento que se destina à urbanização específica ou à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, nos termos do inciso II do art. 4º, parte final, da Lei nº 6.766, de 1979; abertura de matrícula para áreas verdes e institucionais decorrentes de loteamento; abertura de matrícula para imóvel já descrito em uma transcrição; abertura de uma nova matrícula, em razão de inserção ou alteração de medidas perimetrais em imóvel já matriculado, ainda que em apuração de remanescente; e, genericamente, nas demais hipóteses previstas na legislação.

Oportuno lembrar que, na usucapião, nem sempre haverá a necessidade de abrir nova matrícula para a área usucapida⁷, principalmente quando a descrição do imóvel usucapido refletir exatamente o que já consta da matrícula:

Provimento CNJ nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra): Art. 407. (...) § 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.**

Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020 (CNMG): Art. 1.163. (...) § 2º. Na hipótese de o imóvel usucapido estar matriculado e o pedido se referir à totalidade do bem, sem alteração da descrição perimetral nela consignada, **o registro será feito na própria matrícula existente.**

3 EXCLUSÃO DE LAPSO TEMPORAL ENTRE 12 DE JUNHO E 30 DE OUTUBRO DE 2020:

Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020 (CNMG): Art. 1.157. É admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o qual será processado diretamente perante o ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo, nos termos do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973, e do CNN/CN/CNJ-Extra, sem prejuízo da via jurisdicional.

(...) § 4º Não serão computados os prazos de aquisição para a propriedade imobiliária, nas diversas espécies de usucapião, no período de 12 de junho a 30 de outubro de 2020, nos termos da Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020.

A Lei nº 14.010, de 10/06/2020, dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19), e suspendeu os prazos para cômputo da usucapião, nos termos do art. 10:

Art. 10. Suspendem-se os prazos de aquisição para a propriedade imobiliária ou mobiliária, nas diversas espécies de usucapião, a partir da entrada em vigor desta Lei até 30 de outubro de 2020.

⁷ Lei 6.015/1973, art. 176-A. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido, **se não houver**, ou quando: I - atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou

II - atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior. (Incluídos pela Lei nº 14.620, de 2023) (...)

Embora os efeitos da suspensão sejam *ex lege*, ou seja, decorrem da lei independentemente da manifestação de vontade das partes ou de decisão judicial, o provimento conjunto CGJMG/TJMG nº 93/2020, alterado pelo provimento conjunto nº 142/2025, reiterou a norma.

O Regime Jurídico Emergencial e Transitório (RJET) representou uma intervenção legislativa necessária no âmbito dos prazos prescricionais, inclusive os aquisitivos da propriedade, principalmente em razão da excepcionalidade vivenciada durante a pandemia da COVID-19.

A pandemia impôs restrições à dinâmica social e econômica, principalmente para oposições e defesa de direitos, motivo pelo qual o início ou continuidade de prazos poderia gerar injustiças. Imagine que o proprietário poderia perder seu direito de propriedade pela inércia em reivindicá-lo, quando não poderia defender sua propriedade porque a pandemia exigia priorização de questões emergenciais, limitada circulação de pessoas, barreiras sanitárias restritivas de entrada e saída de municípios ou estados, redução de acesso a providências judiciais e extrajudiciais etc.

Nesse sentido, a suspensão de prazos buscou proteger as partes envolvidas de potenciais prejuízos decorrentes das circunstâncias extraordinárias da pandemia, garantindo um período de estabilização jurídica – também - em relação à contagem dos prazos aquisitivos da propriedade.

A suspensão do prazo para a usucapião possui natureza jurídica de impedimento temporário da fluência do prazo prescricional aquisitivo, paralisando a contagem, que voltou a correr pelo tempo restante após 30 de outubro de 2020. Apesar da aplicação temporária, os efeitos ainda reverberam nas contagens de prazo, devendo o tabelião ou registrador desconsiderar aquele lapso temporal no cômputo final.

4 NOTIFICAÇÃO POR EDITAL – SIMPLIFICAÇÃO EM CASO DE TITULAR REGISTRAL FALECIDO – PUBLICAÇÃO NA PLATAFORMA ELETRÔNICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020 (CNMG):

Art. 1.158. (...) §4º. No caso de titular registral falecido e por se tratar a usucapião de instrumento de regularização fundiária, a notificação será encaminhada para o endereço do titular constante da matrícula ou da transcrição e, caso frustrada a notificação ou inexistente o endereço, será publicado edital.

Art. 1.159. Os editais do procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião poderão ser divulgados por meio de plataforma eletrônica do registro de imóveis, que manterá arquivo e registro de todos os editais ali disponibilizados, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 1º. Será considerada como data da publicação o primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização da informação no meio eletrônico, e os prazos passarão a contar a partir do primeiro dia útil seguinte ao considerado como data da publicação.

§ 2º. Tratando-se de imóvel que não tenha origem registrária ou de origem não encontrada, o edital de notificação dos terceiros interessados deverá consignar, de forma expressa, esta circunstância.

A notificação do titular constante da matrícula ou da transcrição, para provocar o seu consentimento expresso ou presumido, será realizada pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, quando 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”.⁸

Na hipótese de titular registral falecido, podem assinar a planta os sucessores ou o inventariante. Ausentes as assinaturas, a notificação deverá ser encaminhada ao endereço do titular constante da matrícula ou da transcrição. Se frustrada a notificação pessoal ou inexistente o endereço, será realizada a notificação por edital, sem necessidade de localizar todos os sucessores. Nesse sentido, o §4º do art. 1.158 do Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020.

Trata-se de importante instrumento de facilitação do procedimento da usucapião quando há proprietário registral falecido. Tradicionalmente, era necessário notificar todos os herdeiros para o prosseguimento da usucapião, o que foi dispensado com a alteração normativa em Minas Gerais. Atualmente, basta a notificação no endereço do titular constante da matrícula e, caso não haja endereço informado na matrícula ou caso a notificação em tal endereço seja infrutífera, passar-se-á para a notificação por edital. Importante mencionar que o referido dispositivo demonstra de forma cristalina a necessidade de se manter o endereço do titular devidamente atualizado na matrícula.

Os editais poderão ser divulgados na plataforma eletrônica do Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.159 do mesmo Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020. É medida de facilitação, tanto para os cartórios quanto para os eventuais interessados, que terão apenas um local para pesquisar, e com âmbito nacional.

5 NOTIFICAÇÕES NO CURSO DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL:

Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020 (CNMG):

Art. 1.160. Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por “e-mail”, com prazo para cumprimento de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis, inclusive para entes públicos. (...)

§ 1º. O prazo eventualmente concedido para a apresentação de documentação complementar ou providências é contado a partir do primeiro dia útil após o envio do e-mail.

§ 2º. Não cumpridas, sem justificativa, as exigências formuladas, o oficial deverá notificar, por “e-mail”, o advogado ou o defensor público, assim como o usucapiente, fixando prazo preclusivo de 10 (dez) dias úteis, com advertência de encerramento por desídia e cancelamento da prenotação, estando novo pedido sujeito a recolhimento de emolumentos de processamento e de prenotação. (...)

⁸ Lei 6.015/1973, art. 216-A, § 2º: § 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

Durante o procedimento extrajudicial da usucapião, as comunicações destinadas ao requerente serão centralizadas na pessoa de seu advogado ou defensor público. A princípio não serão enviadas notificações diretamente à parte interessada, o que é coerente com a tecnicidade envolvida. O procedimento extrajudicial envolve uma série de atos técnicos, prazos e requisitos legais específicos, cuja compreensão exige conhecimento jurídico.

Contudo, em caso de não cumprimento pelo advogado ou defensor público das exigências formuladas, sem que o advogado justifique o não cumprimento dessas exigências, o oficial registrador deverá notificar também o requerente usucapiente, até para que ele, a fim de evitar prejuízo, alerte seu procurador ou o substitua.

Em qualquer dos casos, o prazo para manifestação será de 10 (dez) dias úteis, nos termos dos dispositivos do Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020. O prazo, contado apenas em dias úteis, permite uma organização digna do trabalho dos advogados e das partes. Ao excluir sábados, domingos e feriados da contagem, os profissionais do direito têm um período mais previsível e estável para cumprir suas obrigações processuais, sem a necessidade de trabalhar em fins de semana ou feriados, permitindo um planejamento equilibrado entre a vida profissional e pessoal.

6 PRAZO PARA MANIFESTAÇÕES PELO OFICIAL REGISTRADOR:

Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020 (CNMG):

Art. 1.160 (...)

§ 4º O prazo para análise do requerimento inicial, das petições e demais documentos será de 10 (dez) dias úteis.

§ 5º As demais diligências a cargo do registrador deverão ser encaminhadas no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Nos termos do Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020, o oficial registrador dispõe de prazos objetivos para análise do requerimento inicial e demais diligências, unificados em dez (10) dias úteis.

Estabelecer um prazo objetivo para análise do requerimento inicial, das petições e demais documentos é fundamental para a eficiência e celeridade da usucapião extrajudicial. O prazo fixado garante que o registrador realize uma análise formal e de conteúdo dos documentos apresentados em um período razoável, permitindo que o procedimento avance sem delongas excessivas e com previsibilidade.

A análise inicial envolve verificar se o requerimento e os documentos anexos cumprem os requisitos legais e normativos para o procedimento extrajudicial da usucapião. A observância do prazo é dever do registrador e um direito subjetivo dos cidadãos interessados.

O prazo objetivo para o encaminhamento das demais diligências a cargo do registrador é igualmente importante para a continuidade e conclusão do procedimento extrajudicial dentro de um tempo razoável.

As diligências podem incluir a notificação de terceiros interessados, a solicitação de informações ou documentos complementares, a realização de buscas em seus

próprios arquivos ou em outras bases de dados, a comunicação com órgãos públicos, ou outras medidas necessárias para a correta instrução e conclusão do procedimento.

O prazo de 10 dias úteis é razoável e visa a evitar a inércia do registrador e a assegurar que as etapas subsequentes do procedimento sejam realizadas sem atrasos injustificados.

O não cumprimento injustificado dos prazos pode ensejar reclamações e medidas disciplinares

7 ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO AO REQUERENTE NO CASO DE INDEFERIMENTO DO PEDIDO POR IMPROCEDÊNCIA OU DESÍDIA:

Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020 (CNMG):

Art. 1.160 (...)

§6º. No caso de indeferimento do pedido por improcedência ou desídia, o oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido de usucapião ao requerente, mediante recibo, promovendo o arquivamento digital deles.

O procedimento a ser adotado pelo Oficial de Registro de Imóveis em caso de indeferimento do pedido de usucapião extrajudicial, seja por improcedência ou por desídia do requerente, será a devolução dos documentos físicos e arquivamento de cópia digital.

O indeferimento por improcedência ocorre quando, após a análise do requerimento, das provas e o cumprimento das diligências necessárias, o Oficial de Registro conclui que os requisitos legais para a usucapião não foram preenchidos. A improcedência pode ser fundamentada, dentre outras razões, na falta de comprovação do lapso temporal necessário para a modalidade de usucapião escolhida, a desqualificação da posse, a não suscetibilidade do bem e na existência de óbices legais, entre outros.

O indeferimento resulta da análise rigorosa do Oficial de Registro que visa a garantir a segurança jurídica e a regularidade da propriedade imobiliária.

A desídia remete à negligência ou abandono do procedimento por parte do requerente que não cumpre as exigências formuladas pelo Oficial de Registro, não apresenta documentos complementares solicitados, ou, de qualquer modo, demonstra desinteresse no prosseguimento do procedimento.

O arquivamento digital dos documentos que instruíram o procedimento extrajudicial permite a manutenção de um histórico completo do pedido de usucapião e da decisão de indeferimento, promovendo a transparência e publicidade dos atos praticados pelo Oficial de Registro.

O indeferimento por desídia serve como um incentivo para que o requerente acompanhe ativamente o procedimento e cumpra as exigências dentro dos prazos estabelecidos. A inércia pode levar à perda da oportunidade de obter o reconhecimento da propriedade pela via extrajudicial.

8 CAUSAS SUSPENSIVAS DO PROCESSO APLICÁVEIS AO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO:

Provimento CGJMG/TJMG nº 93/2020:

Art. 1.160-A. As causas de suspensão previstas no art. 313 do CPC, quando cabíveis, serão aplicadas ao processo extrajudicial de usucapião.

CPC/2015:

Art. 313. Suspende-se o processo:

I - pela morte ou pela perda da capacidade processual de qualquer das partes, de seu representante legal ou de seu procurador;

II - pela convenção das partes;

III - pela arguição de impedimento ou de suspeição;

IV - pela admissão de incidente de resolução de demandas repetitivas;

V - quando a sentença de mérito:

a) depender do julgamento de outra causa ou da declaração de existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente;

b) tiver de ser proferida somente após a verificação de determinado fato ou a produção de certa prova, requisitada a outro juízo;

VI - por motivo de força maior;

VII - quando se discutir em juízo questão decorrente de acidentes e fatos da navegação de competência do Tribunal Marítimo;

VIII - nos demais casos que este Código regula.

IX - pelo parto ou pela concessão de adoção, quando a advogada responsável pelo processo constituir a única patrona da causa; (Incluído pela Lei nº 13.363, de 2016)

X - quando o advogado responsável pelo processo constituir o único patrono da causa e tornar-se pai. (Incluído pela Lei nº 13.363, de 2016)

§ 1º Na hipótese do inciso I, o juiz suspenderá o processo, nos termos do art. 689 .

§ 2º. Não ajuizada ação de habilitação, ao tomar conhecimento da morte, o juiz determinará a suspensão do processo e observará o seguinte:

I - falecido o réu, ordenará a intimação do autor para que promova a citação do respectivo espólio, de quem for o sucessor ou, se for o caso, dos herdeiros, no prazo que designar, de no mínimo 2 (dois) e no máximo 6 (seis) meses;

II - falecido o autor e sendo transmissível o direito em litígio, determinará a intimação de seu espólio, de quem for o sucessor ou, se for o caso, dos herdeiros, pelos meios de divulgação que reputar mais adequados, para que manifestem interesse na sucessão processual e promovam a respectiva habilitação no prazo designado, sob pena de extinção do processo sem resolução de mérito.

§ 3º. No caso de morte do procurador de qualquer das partes, ainda que iniciada a audiência de instrução e julgamento, o juiz determinará que a parte constitua novo mandatário, no prazo de 15 (quinze) dias, ao final do qual extinguirá o processo sem resolução de mérito, se o autor não nomear novo mandatário, ou ordenará o prosseguimento do processo à revelia do réu, se falecido o procurador deste.

§ 4º. O prazo de suspensão do processo nunca poderá exceder 1 (um) ano nas hipóteses do inciso V e 6 (seis) meses naquela prevista no inciso II.

§ 5º. O juiz determinará o prosseguimento do processo assim que esgotados os prazos previstos no § 4º.

§ 6º. No caso do inciso IX, o período de suspensão será de 30 (trinta) dias, contado a partir da data do parto ou da concessão da adoção, mediante apresentação de certidão de nascimento ou documento similar que

comprove a realização do parto, ou de termo judicial que tenha concedido a adoção, desde que haja notificação ao cliente. (Incluído pela Lei nº 13.363, de 2016)

§ 7º. No caso do inciso X, o período de suspensão será de 8 (oito) dias, contado a partir da data do parto ou da concessão da adoção, mediante apresentação de certidão de nascimento ou documento similar que comprove a realização do parto, ou de termo judicial que tenha concedido a adoção, desde que haja notificação ao cliente. (Incluído pela Lei nº 13.363, de 2016)

A usucapião extrajudicial não é uma nova modalidade de usucapião, e sim uma via instrumental para reconhecimento da prescrição aquisitiva. Assim, correto que as mesmas causas aptas a suspender o processo judicial de usucapião também se apliquem à usucapião extrajudicial.

Como acontece em qualquer processo, a usucapião extrajudicial compreende uma sequência de atos conectados em um fluxo organizado com o objetivo específico que, no caso, é declarar a propriedade. Esse processo é vocacionado para seguir um curso sem interrupções, sob pena de esvaziar seu sentido e frustrar seu objetivo.

Contudo, existem razões honestas ou de conveniência, que inspiram a suspensão legítima do andamento de processos, conforme dispõe o art. 313 do Código de Processo civil, cujo elenco, aplicáveis ao procedimento da usucapião extrajudicial, são os seguintes:

a) **Morte ou perda da capacidade processual do requerente:** em caso de falecimento do requerente, durante o procedimento extrajudicial, é necessário que compareça o espólio ou sucessores. A perda da capacidade de figurar como parte pode acontecer na hipótese de o requerente originário ceder seus direitos possessórios no curso do procedimento da usucapião.

b) **Intercorrências com o único advogado assistente:** o óbito ou perda da capacidade civil ou postulatória do advogado assistente, sendo ele o único habilitado, implica na suspensão do procedimento até sua substituição.

Desde que expressamente requerido, em caso de “parto ou pela concessão de adoção, quando a advogada responsável pelo processo constituir a única patrona da causa” ou “quando o advogado responsável pelo processo constituir o único patrono da causa e tornar-se pai”, também haverá suspensão do procedimento. No primeiro caso, o período de suspensão será de até 30 (trinta) dias, contado a partir da data do parto ou da concessão da adoção. No segundo caso, será de 8 (oito) dias, contado a partir da data do parto ou da concessão da adoção.

c) **Convenção das partes:** a suspensão do processo judicial por acordo das partes é uma das possibilidades dos negócios jurídicos processuais,⁹ e nos parece

⁹ CPC/2015: art. 190. Versando o processo sobre direitos que admitam autocomposição, é lícito às partes plenamente capazes estipular mudanças no procedimento para ajustá-lo às especificidades da causa e convencionar sobre os seus ônus, poderes, faculdades e deveres processuais, antes ou durante o processo.

Parágrafo único. De ofício ou a requerimento, o juiz controlará a validade das convenções previstas neste artigo, recusando-lhes aplicação somente nos casos de nulidade ou de inserção

aplicável ao procedimento extrajudicial da usucapião. O requerente e o proprietário do imóvel podem, em conjunto, pretender transigir sobre a declaração da usucapião, o que lhes é lícito fazer, e para tal programar um tempo para isso. Não cabe ao registrador restringir a autonomia das partes.

O prazo de suspensão, em se tratando de processo judicial, não poderá exceder a seis (06) meses, não havendo prazo mínimo. A sugestão é que, em razão da celeridade ínsita do processo administrativo, que essa suspensão não ultrapasse 10 dias úteis, o que é coerente com outros prazos extrajudiciais aplicáveis à espécie.

d) **Força maior:** compreende causa representada por evento externo, imprevisível e inevitável que impede o andamento regular do procedimento, como epidemias e calamidades públicas. Enquanto a força maior se mantiver, o procedimento ficará suspenso.

9 IMPUGNAÇÃO FUNDADA AO PEDIDO DE USUCAPIÃO – PROCEDIMENTO:¹⁰

Provimento conjunto CGJMG/TJMG nº 93/2020: Art. 1.161. Em caso de impugnação fundada do pedido de usucapião, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas, sem conteúdo financeiro.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no “caput” deste artigo e não havendo suscitação de dúvida, o oficial de registro de imóveis promoverá as seguintes providências:

I - lavrar, a pedido da parte, relatório circunstanciado;

II - entregará os autos do pedido de usucapião ao requerente, mediante recibo, promovendo o arquivamento digital deles;

III - promoverá o encerramento do protocolo.

§ 2º As provas, as notificações, os documentos e as diligências produzidos na via administrativa poderão ser aproveitados perante o juízo competente.

§ 3º A requerimento do usucapiente, na hipótese do § 1º deste artigo, o envio dos autos poderá ser postergado, para conclusão da fase de notificações, publicação de editais e outras diligências.

§ 4º Fica dispensada a tentativa de conciliação ou mediação se a impugnação for considerada fundada e tiver sido apresentada por ente público com base em matéria que envolva direito indisponível, caso em que os autos serão devolvidos ao requerente, mediante recibo, promovendo-se o arquivamento digital deles.

§ 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, os autos poderão ser apresentados pelo requerente, representado por advogado, ao juiz de direito com

abusiva em contrato de adesão ou em que alguma parte se encontre em manifesta situação de vulnerabilidade.

¹⁰ SOBRE a impugnação infundada, ver nosso artigo O que mudou com a lei 14.382/22 no que se refere à usucapião extrajudicial: A impugnação injustificada - link: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/418101/o-que-mudou-com-a-lei-14-382-22-que-se-refere-a-usucapiao-extrajudicia>

jurisdição em registros públicos ou, onde não houver vara especializada, ao juízo cível.

Provimento CNJ nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra): Art. 411. 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.

A impugnação fundada do pedido de usucapião compreende resistência ao pedido apresentado pelo requerente, acompanhada de razões plausíveis e relevantes que sustentam a discordância.

Na hipótese, a impugnação inaugura uma fase não consensual do procedimento extrajudicial, o que implicaria em sua interrupção, com remessa dos autos ao juízo competente da comarca de situação do imóvel, ou seja, na imediata judicialização, conforme art. 216-A, § 10:

Art. 216-A, § 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, 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, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

O tratamento do Provimento CNJ 149/2023 sobre o tema diverge do texto legal quanto a imediata judicialização e remessa dos autos:

Art. 415. 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.

De qualquer modo, antes de fechar as portas da serventia, o registrador tentará (verbo no imperativo) “promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas, sem conteúdo financeiro”.

O oficial de registro de imóveis passa a ter o dever de promover a busca pela solução consensual do conflito iminente, por via da conciliação ou mediação, métodos autocompositivos de resolução.

Os métodos de Conciliação e Mediação, embora tenham em comum a figura de um terceiro imparcial empenhado na busca de solução para o conflito, possui características próprias. Na conciliação, o oficial registrador terá um papel mais ativo, podendo sugerir soluções para o conflito e os termos para o acordo. Já na mediação, deverá atuar apenas como facilitador do diálogo entre as partes. Sua função será auxiliá-los a compreenderem as questões e os interesses envolvidos no conflito e, posteriormente, a identificarem, por si mesmas, alternativas de benefício mútuo, sem sugerir termos para o acordo.

A conciliação ou mediação será um procedimento, autônomo em relação ao procedimento da usucapião, mas sem conteúdo financeiro, o que impactará nos emolumentos a serem cobrados.

Caso a conciliação ou a mediação sejam infrutíferas, o oficial de registro de imóveis, não remeterá, ele mesmo, os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel (Lei 6.015/1973, art. 216-A, § 10), mas lavrará um relatório circunstanciado do procedimento extrajudicial e, entregará os autos ao requerente que poderá ingressar com a ação de usucapião pela via judicial, aproveitando as provas e diligências já realizadas no procedimento administrativo.

10 IMPUGNAÇÃO INFUNDADA: DEFINIÇÃO E REJEIÇÃO

Art. 1.161-A. Se a impugnação for infundada, o oficial de registro de imóveis a rejeitará de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e o procedimento extrajudicial prosseguirá caso o impugnante não solicite a suscitação de dúvida no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo único. Considera-se infundada a impugnação:

I - já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo juiz de direito com jurisdição em registros públicos ou, onde não houver vara especializada, pelo juízo cível ou pela Corregedoria Geral de Justiça;

II - cujo interessado se limite a dizer que a usucapião causará avanço em sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá;

III - que não contenha exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada;

IV - que ventile matéria absolutamente estranha à usucapião;

V - assim reputada pelo oficial de registro, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade.

A Lei de Registros Públicos, ao tratar da usucapião extrajudicial, já disciplina o procedimento quando há impugnação ao pedido. A redação original, dada pela lei

13.105/15, determinava que, havendo impugnação, o registrador de imóveis deveria remeter os autos ao juízo competente, pois a partir de então o procedimento deveria ser obrigatoriamente judicial, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

No entanto, a nova redação decorrente da lei 14.382/22 estabeleceu que o Oficial de Registro de Imóveis deve inadmitir a impugnação injustificada, cabendo ao interessado suscitar dúvida em face da decisão do registrador, nos termos do art. 198 da LRP¹¹.

Para concretizar a lei federal, o Código de Normas de Minas Gerais trouxe a definição de situações que tornam a impugnação infundada, o que é de extrema importância para auxiliar o Registrador de Imóveis na sua análise jurídica da usucapião extrajudicial. As impugnações infundadas foram tomadas de empréstimo do art. 916 do mesmo CNMG:

Art. 916. Considera-se infundada a impugnação: I - já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo juiz de direito com jurisdição em Registros Públicos ou, onde não houver vara especializada, pelo juízo cível ou pela Corregedoria-Geral de Justiça; II - em que o interessado se limite a dizer que a retificação causará avanço em sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; III - que não contenha exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; IV - que ventile matéria absolutamente estranha à retificação; V - que o oficial de registro, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.

A impugnação é uma peça técnica, portanto, deve carregar razões jurídicas capazes de afastar a declaração de usucapião. Não trazendo esses elementos de convicção, deverá ser rejeitada de plano, mediante decisão fundamentada do oficial registrador.

O dispositivo normativo considera um elenco de impugnações previamente definidas como infundadas.

a) São infundadas as arguições já examinadas e refutadas em casos iguais ou semelhantes pelo juiz de direito com jurisdição em registros públicos ou, onde não houver vara especializada, pelo juízo cível ou pela Corregedoria Geral de Justiça:

O dispositivo estabelece um critério para a desqualificação da fundamentação de uma impugnação, cujas teses foram previamente examinadas e refutadas em casos idênticos ou substancialmente semelhantes, homenageando a valorização da jurisprudência formada.

O oficial de registro está autorizado a não admitir teses que já foram pacificadas por entendimentos firmes do juízo competente, agilizando o procedimento extrajudicial. Trata-se somente de questões repetitivas e já decididas de forma consolidada e invariável. O critério gera previsibilidade para os usuários dos serviços registrais.

¹¹ ASSUMPÇÃO, Letícia Franco Maculan; Londe, Carlos Rogério de Oliveira; Bockzar, Ana Clara Amaral Arantes; Chagas, Daniela Bolivar Moreira. O que mudou com a lei 14.382/22 no que se refere à usucapião extrajudicial: A impugnação injustificada. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/418101/o-que-mudou-com-a-lei-14-382-22-que-se-refere-a-usucapiao-extrajudicial>. Acesso em: 18 mai. 2025.

A disposição é coerente com o princípio da obrigatoriedade do cumprimento das decisões judiciais, uma vez que o oficial de registro deve observar os entendimentos do Poder Judiciário.

Cabe ao oficial registrador o ônus de demonstrar que os casos são iguais ou semelhantes.

O dispositivo não é isento de críticas, pois promove uma rigidez excessiva e obstaculiza a apresentação de novas perspectivas ou singularidades de casos concretos, engessando a análise de situações que, apesar de aparentemente similares, podem apresentar nuances ou argumentos ainda não considerados ou suficientemente explorados.

É aconselhável que o oficial de registro, ainda que diante de precedentes, examine se a arguição atual apresenta elementos novos ou perspectivas que justifiquem uma análise mais aprofundada, em vez de uma rejeição imediata baseada na similaridade com casos passados.

b) São infundadas as arguições cujo interessado se limite a dizer que a usucapião causará avanço em sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá;

c) que não contenha exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; e,

d) que ventile matéria absolutamente estranha à usucapião.

As três arguições são complementares entre si, e se referem a impugnações genericamente genéricas, vazias ou meramente protelatória.

O impugnante deve, em sua impugnação, trazer elementos concretos, plausíveis, passíveis de dilação probatória, especificando a lesão ilegítima que a usucapião causa em sua propriedade, a indicação do espaço físico em que isso acontece, o modo como fato e direito se conecta, e, principalmente, as razões jurídicas de sua resistência.

Fundamentar o motivo da discordância com razões jurídicas significa que os motivos de fato e de direito que justificam a impugnação à pretensão do requerente, deve ser analítica com explicação sobre a relação com o caso.

Ventilar matéria absolutamente estranha à usucapião remete a impugnação não pertinente, que se detém em argumentos de fato e de direito que não possuem qualquer relação com os requisitos legais da usucapião. A usucapião é um modo de aquisição da propriedade pela posse prolongada e ininterrupta, com ânimo de dono, mansa e pacífica, e, a impugnação deve demonstrar o descumprimento desses requisitos. A título de exemplo, seria o caso da impugnação trazer apenas alegações de dívidas entre as partes, entreveros passionais e outros fatos jurídicos que não têm o condão de infirmar a posse qualificada.

Em outras palavras, a impugnação deve se orientar como uma contestação técnica que veicula a resposta honesta do requerido, com elementos e razões para efetivamente resistir à pretensão do requerente. Uma boa impugnação deve ser completa e específica, apresentando a matéria de defesa disponível, com clareza, detalhamento e fundamentação jurídica.

e) São infundadas as arguições assim reputadas pelo oficial de registro, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade:

O dispositivo torna as hipóteses de impugnações infundadas um elenco exemplificativo, e não taxativo como deveria ser, ao permitir que o oficial de registro, justificado em virtudes do espírito como prudência (o oficial deve agir com cautela e discernimento, considerando todos os aspectos da impugnação e o contexto do procedimento de registro) e razoabilidade (a decisão do oficial deve ser lógica, sensata e justificada, evitando arbitrariedades e levando em conta o bom senso e a equidade).

Essa disposição confere uma certa discricionariedade ao oficial de registro para lidar com impugnações que, embora possam apresentar alguma alegação formal, carecem de substância ou de conexão lógica com o procedimento em questão. E por isso não está isenta de críticas, devendo ser utilizada com parcimônia superlativa.

Apesar da dicção do artigo não se referir expressamente, o registrador não poderá desprezar a legalidade e os princípios que impõe o dever de motivação substancial para todas as decisões judiciais e administrativas, como apresentar os fundamentos que levaram à conclusão sobre a não plausibilidade do direito invocado. Oportuno lembrar que, utilizando os critérios da decisão judicial, o artigo 489 do CPC estabelece critérios para determinar quando uma decisão não se considera fundamentada:

Art. 489. São elementos essenciais da sentença:

I - o relatório, que conterà os nomes das partes, a identificação do caso, com a suma do pedido e da contestação, e o registro das principais ocorrências havidas no andamento do processo;

II - os fundamentos, em que o juiz analisará as questões de fato e de direito;

III - o dispositivo, em que o juiz resolverá as questões principais que as partes lhe submeterem.

§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:

I - se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida;

II - empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso;

III - invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão;

IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador;

V - se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos;

VI - deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.

A fundamentação jurídica das decisões, muito além dos sentimentos do julgador, é um requisito constitucional e legal essencial, que visa a legitimar a atuação administrativa do registrador, a permitir o controle das decisões, a assegurar a compreensão dos motivos que levaram à conclusão e a garantir a observância do contraditório.

Oportuno lembrar que a possibilidade de o oficial de registro considerar impugnações infundadas pode contribuir para a celeridade e a eficiência dos procedimentos de registro, evitando que impugnações meramente protelatórias ou descabidas obstaculizem o andamento regular dos atos. Por outro lado, atrai e amplia a responsabilidade do oficial registrador.

11 DILIGÊNCIAS PARA ESCLARECIMENTO DE DÚVIDAS:

Provimento conjunto CGJMG/TJMG 93/2020 (CNMG):

Art. 1.165-A. 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.

O dispositivo repete o texto do § 5º do art. 216-A da Lei 6.015/1973 (LRP), e do artigo 414 do Provimento CNJ nº 149/2023 (CNN/CNJ-Extra):

(LRP) Art. 216-A. (...) § 5º. Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

(CNN/CNJ-Extra) Art. 414. 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.¹²

¹² Eis a redação completa do artigo 414 do Provimento CNJ 149/2023: Art. 414. 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.

§ 1.º 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 § 5.º do art. 381 e ao rito previsto no art. 382 e art. 383, todos do CPC.

§ 2.º 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.

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

§ 4.º 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.

§ 5.º 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 do art. 198 e dos seguintes da LRP.

O objetivo da norma é permitir que o oficial registrador possa atuar de forma ativa, com foco no esclarecimento, ou aprofundamento, de questões relevantes para o sucesso do procedimento extrajudicial, afastando as incertezas que possam inviabilizá-lo.

As diligências são mecanismos investigativos poderosos para compreensão de fatos, documentos e contexto, na medida que contribuem para a efetividade, agilidade e segurança jurídica do procedimento. A prerrogativa está alinhada com o dever de qualificação imposto ao oficial de registro, que deve examinar a legalidade dos títulos apresentados para registro.

O oficial registrador pode, dentre outras ações, solicitar documentos adicionais, vistoriar o imóvel, proceder a consultas internas em sua serventia, notificar o requerente ou a profissional habilitado para prestar esclarecimentos ou corrigir eventuais erros ou lacunas em plantas e memoriais descritivos etc.

A possibilidade de o oficial realizar amplamente as diligências que entender necessárias favorece o próprio requerente que tem essa instância antes de uma eventual rejeição do pedido.

12 HIPÓTESE DE DISPENSA DE NOTIFICAÇÃO A CONFRONTANTE E DISPENSA DE MAPA E MEMORIAL DESCRITIVO:

Art. 1.165-B. Se a matrícula do imóvel usucapiendo contiver a descrição precisa de área e de medidas perimetrais e o pedido se limitar a requerer a usucapião do imóvel nos exatos termos em que está descrito na matrícula, serão observadas as seguintes regras:

I - será dispensada a anuência de confrontantes;

II - será dispensada a apresentação de mapa, memorial e documento de responsabilidade técnica;

III - o registro da usucapião será feito na própria matrícula do imóvel, sem a necessidade, portanto, de abertura de outra.

O dispositivo é uma adaptação do texto do § 10 do artigo 407 do Provimento CNJ nº 149/2023 (CNN/CNJ-Extra):

(CNN/CNJ-Extra) Art. 407, § 10º: 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.

A regra simplifica o procedimento da usucapião extrajudicial, eliminando duas exigências gerais contantes da Lei 6.015/1973¹³: a) anuência de confrontantes, e, b) apresentação de mapa, memorial e documento de responsabilidade técnica.

¹³ 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

A simplificação somente ocorre se o requerente pretender a declaração de domínio de imóvel matriculado, respeitada, sem variação, a exata descrição de área e de medidas perimetrais.

Nesse contexto, a notificação e a anuência dos confrontantes, etapas essenciais em situações diversas, perdem importância, dado a presunção de que não há invasão nem sobreposição de área. A situação fática alegada pelo usucapiente, coincidente com a descrição tabular preexistente, traria uma anuência implícita.

Por razões semelhantes, a planta e memorial descritivo do imóvel usucapiendo, elaborados por profissional habilitado com anotação de Responsabilidade Técnica, cuja utilidade é detalhar a localização, os limites e as confrontações do imóvel, também perde densidade. Considerando que a matrícula já contém uma descrição precisa da área e das medidas perimetrais, a apresentação de novos levantamentos topográficos e memoriais descritivos torna-se redundante e desnecessária.

Por fim, considerando que o pedido de usucapião recai sobre a totalidade do imóvel já precisamente descrito em uma matrícula e não há alteração dessa descrição, o registro da usucapião aproveita a matrícula existente, simplificando o procedimento e evitando a criação de uma nova matrícula para o mesmo imóvel com a mesma descrição.

Enfim, a regra simplifica e otimiza o procedimento da usucapião extrajudicial na situação específica que descreve, reduzindo a burocracia e os custos para o requerente, conferindo maior eficiência ao procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião, tudo sem comprometimento da segurança jurídica.

13 PROCESSAMENTO ÚNICO PARA IMÓVEIS CONTÍGUOS OU SECCIONADOS POR VIA PÚBLICA:

Art. 1.165-D. Serão promovidos em um único processamento os pedidos formulados por um mesmo requerente da usucapião de imóveis contíguos ou seccionados por via pública, ainda que estes imóveis sejam de titularidades diversas.

O dispositivo estabelece uma regra de economia procedimental e praticidade, ao permitir um único procedimento para os pedidos de usucapião formulados pelo mesmo requerente quando se tratar de imóveis contíguos (vizinhos) ou imóveis seccionados por via pública (separados por rua, travessa, avenida, rodovia ou estrada).

imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (...) 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; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017) (...) § 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

A principal vantagem é a possibilidade de tramitação conjunta de múltiplos pedidos de usucapião, evitando a instauração de procedimentos administrativos distintos para cada imóvel, o que tende a reduzir a burocracia e os custos envolvidos.

Muitas vezes, em procedimentos de usucapião, o imóvel usucapiendo foi involuntariamente seccionado por algum bem público, como uma rua ou uma estrada, sem participação do usucapiente ou de seus antecessores na posse do imóvel. Assim, boa iniciativa de prever a possibilidade de se utilizar apenas um procedimento de usucapião para regularizar ambos os imóveis, obedecidos os requisitos (mesmo requerente e imóveis contíguos ou mesmo requerente e imóveis seccionados por via pública). Note-se que não se exige que os imóveis a serem usucapidos pertençam a apenas uma pessoa, causando um “litisconsórcio” passivo mesmo na usucapião extrajudicial.

14 SUSPENSÃO OU DESISTÊNCIA DO PROCESSO JUDICIAL PARA REMESSA AO EXTRAJUDICIAL E APROVEITAMENTO DOS ATOS:

Art. 1.165-E. Na hipótese de suspensão ou desistência do processo na via judicial para remessa ao extrajudicial, os documentos, as provas, as diligências, a procuração e os atos processuais produzidos em juízo poderão ser aproveitados por notários e registradores.

Parágrafo único. A hipótese prevista no “caput” deste artigo não se aplica aos documentos, às provas, às diligências e aos atos processuais em segredo de justiça ou com algum impedimento legal e/ou fiscal.

A regra estabelece o aproveitamento de atos processuais e documentos nos casos em que um pedido de usucapião que tramitava na via judicial é suspenso ou o requerente desiste da ação para dar seguimento ao procedimento pela via extrajudicial. É medida saudável para facilitar a migração do procedimento de usucapião da via judicial para a extrajudicial, de forma mais fluida e econômica.

O artigo promove a economia processual e a eficiência, evitando a duplicação de esforços e custos para o requerente da usucapião. Sem essa previsão, o interessado teria que iniciar um procedimento completamente novo na esfera extrajudicial, com a repetição de diversas etapas já cumpridas no judiciário. As plantas, memoriais descritivos, laudos periciais, depoimentos testemunhais colhidos em juízo e até mesmo a procuração outorgada ao advogado para a ação judicial podem ser reapresentados e considerados no procedimento extrajudicial.

Os notários também poderão se valer desses elementos processuais preexistentes para instruir a Ata Notarial.

A limitação ao aproveitamento dos atos judiciais alcança somente os atos processuais que estiverem sob segredo de justiça ou que possuírem algum impedimento legal e/ou fiscal, ressalva fundamental para garantir a proteção de informações sensíveis ou sujeitas a restrições legais.