

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

IRIS RODRIGUES

**A DESJUDICIALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO À
LUZ DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS**

São Paulo

2019

IRIS RODRIGUES

A Desjudicialização do Procedimento da Usucapião à
Luz da Lei de Registros Públicos

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Faculdade de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie do Estado de São
Paulo como requisito parcial à obtenção de grau
de Bacharel em Direito.

ORIENTADORA: Marcia Maria de Barros Correa

São Paulo

2019

IRIS RODRIGUES

A Desjudicialização do Procedimento da Usucapião à
Luz da Lei de Registros Públicos

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Faculdade de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie do Estado de São
Paulo como requisito parcial à obtenção de grau
de Bacharel em Direito.

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

São Paulo

2019

RESUMO

O presente artigo analisará o instituto da usucapião e suas principais alterações ao longo do tempo, com foco na desjudicialização do procedimento, que se deu, principalmente, com a entrada em vigor, em 2016, do novo Código de Processo Civil, o qual, através do seu artigo 1.071, inseriu na Lei 6.015/1973, o artigo 216-A. Tal dispositivo legal regulamentou a usucapião perante as serventias extrajudiciais, de modo a garantir ao procedimento maior agilidade, celeridade e simplicidade, favorecendo, desse modo, aquele que exerce a função social da propriedade. Esse artigo estrutura-se em três partes. A primeira abordará os aspectos gerais da usucapião e sua origem histórica, bem como as modalidades e os requisitos a serem preenchidos para possibilitar sua aplicação prática. A segunda parte terá como enfoque o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, o qual regulamentou o procedimento via extrajudicial. Por fim, serão analisadas as mudanças advindas com a Lei Federal 13.465/2017 e o Provimento 65/2017 editado pelo Conselho Nacional de Justiça.

Palavras-chave: usucapião – função social - desjudicialização – celeridade

ABSTRACT

This article will analyze the adverse possession institute and its main changes over time, focusing on the unfairness of the procedure, which occurred mainly with the implementation, in 2016, of the new Civil Procedure Code, which, through Article 1,071, inserted in Law 6,015 / 1973, Article 216-A. This legal provision regulated the adverse possession before extrajudicial services, as to guarantee the procedure greater agility, speed and simplicity, thus favoring the one who exercises the social function of property. This article is divided into three parts. The first will address the general aspects of adverse possession and its historical origin, as well as the modalities and requirements to be fulfilled to enable its practical application. The second part will focus on Article 216-A of the Public Records Act, which regulated the procedure out of court. Finally, the changes arising from Federal Law 13,465 / 2017 and Provision 65/2017 issued by the National Council of Justice will be analyzed.

Keywords: adverse possession - social function - dejudicialization - celerity

A DESJUDICIALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO À LUZ DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	6
2. ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO.....	7
3. REQUISITOS.....	8
3.1 REQUISITOS FORMAIS.....	9
3.2 REQUISITOS REAIS.....	10
3.3 REQUISITOS PESSOAIS.....	11
4. MODALIDADES.....	12
4.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.....	12
4.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA.....	13
4.3 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL.....	13
4.4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA.....	14
4.5 USUCAPIÃO FAMILIAR.....	15
4.6 USUCAPIÃO ESPECIAL INDÍGENA.....	16
5. A DESJUDICIALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO.....	16
5.1 ATA NOTARIAL.....	18
5.2 PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO.....	19
5.3 CERTIDÃO DOS DISTRIBUIDORES.....	20
5.4 JUSTO TÍTULO.....	21
6. O PROCEDIMENTO.....	21
7. AS MUDANÇAS ADVINDAS COM A LEI 13.465/2017 E COM O PROVIMENTO CNJ Nº 65/2017.....	24
8. CONCLUSÃO.....	26
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	28

1. INTRODUÇÃO

O poder judiciário brasileiro vem enfrentando, há algumas décadas, uma crise, que tem como uma das principais causas a cultura de litigiosidade que está enraizada na sociedade. Tal crise resulta em um elevado número de ações, de modo a sobrecarregar os magistrados, levando à uma morosidade excessiva e à ineficiência da prestação da tutela jurisdicional.

Mancuso expõe os diversos fatores que acredita que embasam e retroalimentam a crise. São eles a politização da justiça, a litigância habitual, a nomocracia, a cultura demandista, a judicialização da política, a inefetividade prática dos provimentos judiciais de natureza condenatória, a expansão da estrutura do Poder Judiciário e a explosão da litigiosidade contida.¹

Tendo em vista a insuficiência do Estado em assegurar os direitos dos cidadãos e ao mesmo tempo observar a razoável duração do processo prevista constitucionalmente, passou-se a adotar uma cultura de desjudicialização, com vistas a desafogar o poder judiciário. Agora, muitos procedimentos, que até então só poderiam ser realizados via judicial, podem ter seu curso em serventias extrajudiciais, ampliando, desse modo, o acesso da população à ordem jurídica justa por conferir segurança jurídica, com celeridade e custo razoável, fortalecendo, desse modo, o Sistema de Múltiplas Portas no Brasil.²

Dentre os procedimentos que podem ser realizados via extrajudicial, há a usucapião, a qual está disciplinada no artigo 216-A da Lei 6.015/1973. Esse artigo foi inserido com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, em 2016, por meio do seu artigo 1.071.

Entretanto, não é a primeira vez que a legislação brasileira dispõe sobre a tramitação do procedimento fora do poder judiciário. A lei 11.977/2009³, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, tratou da usucapião administrativa com vistas a beneficiar a população carente.

Porém, com a inserção do artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, a usucapião via extrajudicial passou a se estender a todas as modalidades do instituto. Entretanto, cumpre ressaltar que a tramitação do procedimento perante as serventias extrajudiciais é opcional, podendo as partes optarem pela via judicial.

¹ MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Acesso à justiça: condicionantes legítimas e ilegítimas**. São Paulo: RT, 2011. p. 52.

² SILVA, Érica Barbosa e. **Desjudicialização e o novo CPC**. ARPEN-SP. 2015. Disponível em: <http://www.arpen.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MjcwNzA=&filtro=2&Data=&di a=>. Acesso em: 10 set. 2019.

³ BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977compilado.htm. Acesso em: 02 set. 2019.

Ocorre que, mesmo com a regulamentação do procedimento na Lei de Registros Públicos, este funcionava raras vezes, dada a existência de lacunas e disposições que criavam verdadeiros óbices para sua continuidade.

Portanto, foi publicada, em 2017, a Lei Federal 13.465, e logo após, foi editado o Provimento nº 65/2017 pelo Conselho Nacional de Justiça, com vistas a sanar essas questões que dificultavam, e muitas vezes, inviabilizavam a tramitação do procedimento fora do poder judiciário.

Atualmente, ainda há disposições que precisam ser modificadas para garantir a agilidade e simplicidade que o procedimento via extrajudicial promete, entretanto, grandes avanços já foram dados de modo a tornar tal instituto uma realidade para a sociedade brasileira.

2. ASPECTOS GERAIS DA USUCAPIÃO

Para a doutrina majoritária, a usucapião é uma forma de aquisição originária da propriedade de bens móveis e imóveis por meio da posse prolongada da coisa, observados os requisitos legais.

Não se trata de uma usurpação à propriedade alheia, mas sim de um instituto necessário e indispensável à estabilidade do direito, devendo ser admitido por não haver qualquer violação aos princípios da justiça e da equidade⁴.

Maria Helena Diniz⁵ adverte que se trata de um direito novo e autônomo, que independe de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário, motivo pelo qual a aquisição da propriedade através da usucapião se dá por intermédio de uma sentença judicial declaratória, e não por meio de uma transmissão realizada pelo próprio antecessor.

Com relação à terminologia, a palavra usucapião advem do latim *Usucapio*, que deriva de *capere* (tomar) e de *usus* (uso). Tomar pelo uso.

Tal instituto atende ao princípio da função da propriedade, tendo em vista que aquele que usufrui do bem de forma útil é beneficiado, podendo obter sua propriedade, ao passo que aquele que, mesmo sendo proprietário, deixou escoar o tempo, negligenciando o imóvel por não cuidar, produzir ou residir, deixando de utilizá-lo de maneira adequada, pode perder a propriedade.

⁴ LACANTINERIE, G. Baudry; TISSIER, Alberto. *Della Prescrizione*, n. 27. p.20.

⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro, v.4: Direito das Coisas**, 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 179.

O instituto da usucapião foi consagrado através da Lei das Doze Tábuas, no ano de 455 a.C., e se estendia à bens móveis e imóveis, sendo que os prazos eram de dois anos para imóveis e de um ano para bens móveis e outros direitos.

Contudo, com o decorrer do tempo, foram criadas restrições à usucapião prevista na lei romana. Conforme Benedito Silvério Ribeiro,

“A *lex Atinia* vedou usucapião de coisas furtadas ou apropriadas (*res furtivae*) aos ladrões como receptadores, as leis *Julia* e *Plautia* não contemplavam a usucapião às coisas obtidas mediante atos de violência (*res vi possessae*) e a lei *Scribonia* proibiu usucapião das servidões prediais.”⁶

Importante ressaltar que o referido instituto também não era aplicável aos peregrinos, por não gozarem dos direitos preceituados no *ius civile*, e aos imóveis provinciais, os quais ocupavam a maior parte do território sujeito ao poder dos romanos. Além disso, não recaía sobre coisas inalienáveis e imprescritíveis, como, por exemplo, imóveis pertencentes aos menores incapazes, os imóveis dotais, as coisas do fisco, os bens do príncipe e da igreja, as *res Mancipi* alienadas pelas mulheres, sem a autorização do seu tutor⁷.

As *res Mancipi* eram os imóveis localizados em solo itálico, bem como instrumentos de cultivo e transporte, animais de tiro e carga, escravos e as servidões de passagem e aqueduto, embora incorpóreas.⁸

Entretanto, em momento posterior, os peregrinos puderam se utilizar da usucapião, pelo fato de Roma adquirir diversos territórios fora da Itália, os quais eram povoados por eles. Portanto, eles precisavam de uma proteção que defendesse sua posse, seguida de justo título e boa-fé, de modo que surgiu um edito que passou a considerar a posse desses indivíduos nas mesmas condições em relação à um imóvel itálico, entendendo que precisariam de um mandado de reivindicação para que o magistrado examinasse se o réu se encontrava nas condições alegadas⁹.

3. REQUISITOS

Para que a usucapião seja possível e efetiva, alguns requisitos devem ser atendidos. Orlando Gomes os classifica da seguinte maneira: (i) requisitos formais, que se relacionam à forma como se desenvolve o instituto, (ii) requisitos reais, os quais tratam sobre as coisas em

⁶ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**, v.1, 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 141.

⁷ RIBEIRO, Benedito Silvério. Op. Cit., p. 141-142.

⁸ *Ibidem*. p. 142.

⁹ DINIZ, Maria Helena. Op. Cit., p. 176

que pode recair a usucapião e (iii) requisitos pessoais, que se relacionam às pessoas a quem interessa o instituto¹⁰.

3.1 REQUISITOS FORMAIS

Para Orlando Gomes¹¹, os requisitos formais da usucapião irão variar de acordo com o prazo fixado em lei para a posse. Entretanto, independentemente da modalidade da usucapião, sempre será necessária a presença da posse e do tempo. Nos casos em que o tempo de posse exigido é menor, além da posse e do tempo, também serão necessários os requisitos do justo título e da boa-fé.

Segundo Maria Helena Diniz¹², a posse *ad usucapionem* deverá ser exercida com *animus domini*, de forma mansa, pacífica, contínua e pública, durante o lapso prescricional estipulado em lei.

O *animus domini*, que é o ânimo de dono, trata-se de um requisito psíquico que está ligado à atitude ativa daquele que possui a posse do imóvel. Caio Mario¹³ ressalta a importância de tal requisito, tendo em vista que não são aptos a usucapir um bem aqueles que exercem temporariamente a posse direta, seja por obrigação ou direito. Portanto, para usucapir, deve-se possuir o bem como se lhe pertencesse.

Além disso, a posse deve ser mansa e pacífica, ou seja, não pode haver oposição do proprietário do bem. Caso em algum momento o proprietário conteste a posse, desaparece a mansidão, e, portanto, não será aplicável a usucapião.

A posse também precisa ser contínua e duradoura. Aduz Lomonaco¹⁴ que a posse é contínua quando os atos daquele que a detém não apresentam omissões. A posse se torna descontínua quando o possuidor deixa de utilizar o bem, e após um tempo, retoma a posse. Com isso, desaparece o requisito da continuidade. No caso de o usucapiente perder a posse do bem por qualquer razão, também não será mais possível seu reconhecimento judicial, por conta de uma retroatividade, ainda que no passado tivesse a detido por tempo suficiente para possibilitar a usucapião. Portanto, perdida a posse, inutiliza-se o tempo anteriormente vencido.

¹⁰ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21 ed. Ver. Atual. Por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012; p. 181.

¹¹ GOMES, Orlando. Op. Cit., p. 182.

¹² DINIZ, Maria Helena. Op. Cit., p. 185.

¹³ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil, v.4: Direitos Reais**, 21 ed. Ver. Atual. Por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2012; p.119.

¹⁴ LOMONACO, *Della Distinzione Dei Beni e Del Possesso*; p. 273.

Já o lapso prescricional, essencial para a usucapião, varia de acordo com sua modalidade. Cumpre ressaltar que a contagem de prazo para a usucapião começa a fluir no dia seguinte ao da posse, e é contada dia após dia.

Com relação ao justo título, o enunciado nº 86 do CJF/STJ¹⁵ dispõe que a expressão abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro. Portanto, pode ser considerado como justo título o instrumento particular de compromisso de compra e venda, mesmo que não registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Carlos Roberto Gonçalves¹⁶ explica que o justo título seria o documento hábil a transmitir o domínio e a posse da coisa se não tivesse a existência de algum vício que impedisse essa transmissão.

Por fim, a boa-fé é um requisito subjetivo, e segundo Maria Helena Diniz¹⁷, trata-se da convicção do possuidor de que não está ofendendo direito alheio, ou ignorando algum vício ou obstáculo que impedem a aquisição do bem ou direito possuído.

3.2 REQUISITOS REAIS

Os requisitos reais são aqueles relacionados aos bens e aos direitos passíveis de serem usucapidos.

Esses requisitos existem, pois, somente direitos reais que recaem sobre bens prescritíveis podem ser objeto de usucapião. Entretanto, não são todos os direitos reais, mas tão somente a propriedade, a enfiteuse, o usufruto, as servidões, o uso e a habitação.¹⁸

Portanto, não podem ser objeto de usucapião as coisas que estão fora do comércio, que, como adverte Maria Helena Diniz¹⁹, não são suscetíveis de apropriação pelo homem, por conta de sua própria natureza. É o caso, por exemplo, do ar e da luz solar.

Também não podem ser usucapidos os bens legalmente indisponíveis ou legalmente inalienáveis, os quais não podem ser transferidos a outras pessoas por conta de determinação legal. É o caso de bens de uso comum, órgãos humanos e direitos de personalidade. Existem

¹⁵ CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Enunciados**. <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/714>. Acesso em: 03 set. 2019.

¹⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2014; p. 290.

¹⁷ DINIZ, Maria Helena. Op. Cit., p. 188.

¹⁸ GOMES, Orlando. Op. Cit., p. 182.

¹⁹ DINIZ, Maria Helena. Op. Cit., p. 182.

também bens que se tornam indisponíveis por conta de manifestação da vontade humana, como aqueles deixados em testamento ou doados, com gravação de cláusula de inalienabilidade²⁰.

Por fim, a legislação brasileira deu especial atenção aos bens públicos, os quais não podem, independentemente de sua natureza, serem objeto de usucapião.

Tal proteção pode ser verificada nos artigos 102 do Código Civil e 183, § 3º e 191, parágrafo único, da Constituição Federal, bem como na Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal.

3.3 REQUISITOS PESSOAIS

Maria Helena Diniz²¹ ensina que os requisitos pessoais são as exigências relacionadas ao possuidor que pretende adquirir o bem e ao proprietário que, conseqüentemente, o perde.

Para que seja possível adquirir a propriedade através da usucapião, a primeira exigência é a capacidade civil. Benedito Silvério Ribeiro²² adverte que os atos da posse podem ser realizados tanto pelo possuidor quanto pelos seus representantes, e por conta disso, pessoas naturais e pessoas jurídicas são capazes de possuir.

O Código Civil, em seus artigos 1.244, 197, 198, 199, 200, 201 e 202, trata de situações em que a prescrição aquisitiva é impedida ou suspensa, impossibilitando, dessa forma, a incidência da usucapião.

Portanto, não pode haver usucapião entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal; entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar; entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela; contra os absolutamente incapazes, tratados no artigo 3º do Código Civil; contra os que estão servindo nas Forças Armadas em tempo de Guerra; contra os ausentes do país em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios; quando está pendendo condição suspensiva; não estando vencido o prazo; pendendo ação de evicção; antes da sentença definitiva que julgará fato apurado em juízo criminal; dentre outros casos elencados em lei.

Com relação à legitimidade passiva, somente o proprietário pode sofrer os efeitos da usucapião, e a conseqüente perda da propriedade. Entretanto, cumpre ressaltar que nem todos os proprietários estão sujeitos à perda da propriedade, tendo em vista haverem bens imprescritíveis, como os pertencentes às pessoas jurídicas de direito público.²³

²⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. Op. Cit., p. 278.

²¹ DINIZ Maria Helena. Op. Cit., p. 181.

²² RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**, v.1. São Paulo: Saraiva, 1998; p. 234.

²³ GOMES, Orlando. Op. Cit., p. 182.

4. MODALIDADES

São quatro as modalidades de usucapião previstas no Código Civil Brasileiro: a extraordinária, a ordinária e a especial, a qual é subdividida em urbana e rural ou *pro labore*.

Além das modalidades supracitadas, a Lei 6.001 de dezembro de 1973 prevê a usucapião indígena, que, apesar de regulamentada em lei, é pouco utilizada na prática devido às suas peculiaridades.

Todas essas espécies e suas principais características serão tratadas a seguir.

4.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

A usucapião extraordinária regular ou comum está prevista no caput do artigo 1.238 do Código Civil, que, em termos literais, prevê que:

“aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.”²⁴

Portanto, é preciso haver a posse por quinze anos com *animus domini*, de forma mansa, contínua e pacífica.

Carlos Roberto Gonçalves²⁵ destaca que essa espécie de usucapião é a mais comum, sendo que o justo título e a boa-fé sequer são necessários, servindo apenas para reforçar a prova, caso existam.

Outro aspecto importante encontra-se no parágrafo único do dispositivo legal supracitado. Trata-se da usucapião extraordinária por posse-trabalho. Nessa modalidade, o prazo da posse cai para 10 anos caso o imóvel seja moradia habitual do possuidor ou caso este tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo, atendendo, dessa forma, a função social da propriedade.

Percebe-se, portanto, que em ambos os casos o único requisito a ser preenchido é a presença da posse, a qual deverá atender aos requisitos previstos em lei.

²⁴ BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 22 set. 2019.

²⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. Op. Cit., p. 260.

4.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIA

Tal modalidade de usucapião está prevista no artigo 1.242 do Código Civil e possui como requisitos a posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* por 10 anos, a presença de justo título e da boa-fé subjetiva.

Assim como na usucapião extraordinária, há também na usucapião ordinária a redução do prazo caso haja a posse qualificada pelo cumprimento da função social. Nesse sentido, Flávio Tartuce assevera que na usucapião ordinária por posse-trabalho:

“o prazo cai para cinco anos se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.”²⁶

No parágrafo único, há a existência da usucapião tabular. Nesse caso, o possuidor detem o justo título, obtido junto ao Cartório de Registro de Imóveis, porém o documento foi cancelado posteriormente, caso de um compromisso de compra e venda.

Portanto, nesse caso, o prazo será reduzido para cinco anos, desde que tenha havido o efetivo cancelamento do documento, bem como tenha sido observada a função social da propriedade, seja com a moradia ou com a realização de investimentos de interesse social e econômico.

4.3 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

A usucapião especial rural, também conhecida como usucapião constitucional ou, ainda, como usucapião *pro labore*, encontra-se prevista no artigo 191, *caput*, da Constituição Federal, no artigo 1.239 do Código Civil e na Lei 6.969/1981.

Tal modalidade de usucapião, segundo acórdão do Superior Tribunal de Justiça, visa implementar o princípio constitucional da função social da propriedade, de modo a garantir o sustento familiar do agricultor e de sua família através da subsistência, o que gera um progresso tanto social quanto econômico mediante a exploração direta e pessoal da área referente ao imóvel²⁷.

Conforme Silvio de Salvo Venosa, o Estado deseja que terras produtivas permaneçam em mãos trabalhadoras, e não com proprietários improdutivos, que não exploram o potencial

²⁶ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**, volume único. 8 ed. São Paulo: Editora Método, 2017; p. 1074.

²⁷ STJ. **RECURSO ESPECIAL : REsp 1.040.296 ES 2008/0059216-7**. Relator: Ministro Marco Buzzi. DJE: 14.08.2015. Jusbrasil, 2015. Disponível em: http://www.gaeta.eng.br/e107_files/downloads/usucapiomenormdulorural.pdf>. Acesso em: 03 set. 2019.

da terra e a sua função social. Há também o propósito de fixar a pessoa no campo, motivo pelo qual tal modalidade também é chamada de usucapião pro labore²⁸.

Para tal modalidade de usucapião, é preciso que a metragem máxima do imóvel seja de 50 hectares, devendo este estar localizado em zona rural. Além disso, a posse deve ter cinco anos ininterruptos, sem oposição e com *animus domini*, sendo que a pessoa que pretende usucapir o bem não pode ser proprietário de outro imóvel, seja ele urbano ou rural. Finalmente, o imóvel usucapiendo deve ser utilizado para subsistência ou trabalho, devendo a pessoa ou sua família tornar a terra produtiva.

Cumprido ressaltar que não é exigida a presença de justo título e boa-fé, tendo em vista que tais elementos são presumidos, dada a destinação do imóvel.

4.4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

A usucapião urbana, também conhecida como *pro misero*, está prevista no artigo 183, *caput*, da Constituição Federal, no artigo 1.240 do Código Civil e no artigo 9º da Lei 10.257/2001.

O artigo 183 da Carta Magna dispõe que:

“aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”²⁹

Com base nas normas que tratam sobre essa espécie de usucapião, é preciso que a área do imóvel não ultrapasse 250 m², devendo este encontrar-se em perímetro urbano. Ademais, o imóvel deve ser utilizado como moradia da pessoa que pretende usucapir ou de sua família, não podendo esta ser proprietária de outro imóvel, seja ele rural ou urbano. Também é necessária que a posse seja mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*.

Além disso, em caso de morte do possuidor, seu herdeiro legítimo continua a posse do antecessor, devendo residir no imóvel no momento da abertura da sucessão. Flávio Tartuce ensina que a soma das posses para a usucapião especial urbana somente pode ser *mortis causa* e não *inter vivos*, como ocorre na regra geral.³⁰

Vale ressaltar que tal modalidade não pode ser deferida mais de uma vez. Portanto, caso a propriedade venha a ser reconhecida, o usucapiente jamais poderá buscar outra posse

²⁸ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil, volume 5: direitos reais**. 15 edição. São Paulo: Atlas, 2015; p.235.

²⁹ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 23 de set. 2019.

³⁰ TARTUCE, Flávio. Op. Cit., p. 1080.

que lhe seja concedida através da usucapião especial urbana. Ademais, imóveis públicos não podem ser objeto de usucapião. É o que dispõe os parágrafos segundo e terceiro do artigo 183 da Constituição Federal.

Outro ponto que merece destaque encontra-se na Lei 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade. Tal lei passou a disciplinar a usucapião urbana individual e coletiva, que são espécies da usucapião urbana.

A usucapião urbana individual visa beneficiar famílias de baixa renda que vivem em ocupações irregulares. É preciso que a área do imóvel urbano não exceda 250m², devendo a pessoa possuí-lo por cinco anos, sem interrupção e sem oposição, utilizando o bem como moradia, não podendo ser proprietário de outro imóvel.

Já a usucapião urbana coletiva visa garantir o direito à moradia de grupos de indivíduos que ocupam áreas irregulares que excedam 250m², não sendo possível individualizar a fração que cada um ocupa.

Portanto, é possível observar que ambos os institutos visam assegurar o sentido social da propriedade e sua utilização coletiva, de modo a garantir o direito à moradia das populações carentes ao regularizar áreas de favelas ou de aglomerados residenciais sem condições de legalização do domínio. Entretanto, se diferem em alguns aspectos, tendo em vista a modalidade individual advir da ideia tradicional de usucapião, em que há uma área certa, delimitada e localizada em determinado local, ao passo que a modalidade coletiva atinge áreas com mais de 250m², em que não é possível identificar a área certa ocupada por cada indivíduo³¹.

4.5 USUCAPIÃO FAMILIAR

A usucapião familiar, também conhecida como usucapião especial urbana por abandono, ou ainda como usucapião pró-família, está prevista no artigo 1.240-A do Código Civil Brasileiro, o qual foi inserido através da Lei 12.424/2011.

Institui o artigo supracitado que:

“Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”.³²

³¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. Op. Cit., p. 268-269.

³² BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 22 set. 2019.

Depreende-se da leitura do dispositivo legal supracitado que é necessária a existência de três requisitos simultâneos, quais sejam, a existência de um imóvel urbano comum de até 250m², o abandono do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros, e o transcurso do prazo de 2 anos, ininterruptamente e sem oposição. Vale ressaltar que, caso a pessoa que tenha abandonado o lar notifique seu ex-companheiro ou ex-cônjuge anualmente, demonstrando interesse no imóvel, o computo do prazo é afastado, bem como a posse *ad usucapionem*.

Maria Helena Diniz ensina que nessa modalidade de usucapião há *res habilis specialis*, tendo em vista que o bem hábil a que o usucapiente fará jus diz respeito à totalidade da cota parte do imóvel pertencente ao seu ex-companheiro ou ex-cônjuge ou ao patrimônio comum do ex-casal.³³

Importante destacar que tal instituto reconhece as diversas entidades familiares, atingindo, inclusive, a união homoafetiva como entidade familiar, a qual foi equiparada constitucionalmente à união estável.³⁴

4.6 USUCAPIÃO ESPECIAL INDÍGENA

A Usucapião especial indígena é tratada pela Lei 6.001/1973, conhecida como Estatuto do Índio.

Tal lei dispõe, em seu artigo 33, que “o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.³⁵”.

Portanto, são requisitos para essa modalidade de usucapião que a área não exceda 50 hectares e que seja a posse mansa e pacífica, exercida por 10 anos e por pessoa indígena.

Dispõe, ainda, o parágrafo único do artigo supracitado, que não há possibilidade de usucapir terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, nem áreas reservadas pelo Estatuto do Índio ou terras de propriedade coletiva de grupo tribal.

5. A DESJUDICIALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO

Como visto anteriormente, o poder judiciário brasileiro está enfrentando uma crise. Devido a isso, muitas estratégias foram criadas para tirá-lo de pauta, tendo em vista que este

³³ DINIZ Maria Helena. Op. Cit., p. 193-194.

³⁴ TARTUCE, Flávio. **A Usucapião Especial Urbana por Abandono do Lar Conjugal**. Disponível em http://www.ibdfam.org.br/_img/artigos/Tartuce.pdf. Acesso em: 5 de set 2019.

³⁵ BRASIL. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre o Estatuto do Índio**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 19 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16001.htm. Acesso em: 10 set. 2019.

encontra-se saturado, o que leva a uma demora demasiada para que processos simples recebam sua primeira sentença.

Com isso, há uma forte tendência à desjudicialização dos procedimentos, bem como um incentivo ao uso dos meios alternativos de solução de conflitos, tais como a mediação, conciliação e arbitragem.

Portanto, a desjudicialização será responsável pelo deslocamento de algumas atividades que antes eram atribuídas à apreciação do Poder Judiciário, tendo em vista a legislação prever sua competência exclusiva, para outros espaços, como por exemplo, para o âmbito das serventias extrajudiciais, admitindo que estes órgãos possam realizar tais atividades por meio de procedimentos administrativos³⁶.

Em 2016, o Código de Processo Civil inseriu, por meio do seu artigo 1.071, à Lei 6.015/1973, a qual dispõe sobre os Registros Públicos, o artigo 216-A. Tal artigo passou a prever a possibilidade da usucapião via extrajudicial, resultado do trabalho conjunto entre as partes interessadas, as serventias extrajudiciais e os advogados ou defensores públicos. Trata-se de um procedimento facultativo, podendo as partes optar também pela via jurisdicional.

Mais tarde, foram editados a Lei Federal 13.465/2017 e o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça com vistas a sanar algumas lacunas e disposições contrárias à simplicidade e celeridade prometidas pelo procedimento.

Com a leitura do *caput* do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, é possível observar alguns requisitos que devem inicialmente ser cumpridos para dar início ao procedimento.

O primeiro deles diz respeito à competência territorial para o processamento da usucapião, devendo ser perante o cartório de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel objeto da usucapião.

Outro requisito se refere à necessidade de requerimento pela parte interessada, o qual deverá ser expresso e especial, consubstanciado em um instrumento público ou particular, com firma reconhecida, conforme disposto no artigo 221, II, da Lei n 6.015/73. Não é preciso que sejam cumpridos todos os requisitos exigidos para a petição inicial, bastando apenas a indicação da causa de pedir e do pedido.³⁷

³⁶ MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à justiça**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 29 jul. 2014. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/40301/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica>. Acesso em: 19 set. 2019.

³⁷ BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016. Disponível em: http://www.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf. Acesso em: 19 set. 2019.

Por fim, cumpre ressaltar que tal requerimento não pode ser apresentado diretamente pela parte interessada, devendo haver a representação de um advogado.

5.1 ATA NOTARIAL

O artigo 4º, I e suas respectivas alíneas, do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça, juntamente com o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, preveem a necessidade de o requerimento ser instruído com ata notarial, que, conforme ensinam Ferreira e Rodrigues³⁸, é o instrumento público por meio do qual o tabelião, ou preposto autorizado, constata fielmente os fatos, as situações, as coisas e até mesmo as pessoas, como forma de comprovar a sua existência, ou o seu estado, sendo tal análise feita a partir do pedido da pessoa interessada.

Cumpre ressaltar que essa ata deverá ser lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel objeto da usucapião ou a maior parte dele, conforme dispõe o artigo 5º, *caput*, do provimento nº 65/2017.

Por não haver disposição legal quanto aos itens obrigatórios da ata notarial, deve-se seguir os requisitos previstos no artigo 215 da Lei 8.935/1994³⁹, que trata sobre a escritura pública.

Desse modo, temos que são requisitos gerais de toda ata notarial a identificação do ato, serventia e tabelião responsável, bem como a identificação do local e data em que a ata foi lavrada e em que os fatos foram presenciados ou verificados. Também é preciso o reconhecimento da identidade e capacidade de todas as partes e o nome e qualificação completa destas. Por fim, são necessárias as assinaturas dos participantes da ata, inclusive das testemunhas, e do tabelião ou escrevente responsável por sua lavratura⁴⁰.

Os artigos 4º e 5º do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça também dispuseram outros critérios que devem ser observados, tais como qualificação das partes e dos seus respectivos cônjuges ou companheiros, caso existam, bem como do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião.

³⁸ FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Ata Notarial - Doutrina, prática e meio de prova**. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 112

³⁹ BRASIL. 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)**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 18 nov. 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em: 23 set. 2019.

⁴⁰ BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro**. Trabalho de Conclusão de Curso. UFSC. 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/193013/TCC%20Francine%20Rodrigues%20Fentzlaff%20pronto.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 13 set. 2019.

Também deve haver a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão.

Devem ser mencionados o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores, bem como a forma de aquisição da posse do imóvel, inclusive pelos antecessores no caso de *accessio possessionis*, e a modalidade de usucapião pretendida, com seu respectivo enquadramento no ordenamento jurídico brasileiro.

Por fim, deve constar o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e sua localização, bem como o valor do imóvel usucapiendo, que conforme dispõe o §8º do art. 4º do Provimento nº 65 do CNJ, será considerado o valor venal relativo ao último lançamento do IPTU ou ITR, ou, caso não seja especificado, o valor de mercado aproximado do imóvel, o qual deverá ser compatível com o declarado no requerimento inicial, e outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

5.2 PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO

O requerimento inicial também precisará ser instruído com Planta e Memorial Descritivo, assinados por profissional legalmente habilitado com a devida Anotação da Responsabilidade Técnica (ART/CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo). É o que dispõe o artigo 216-A, II, da Lei n. 6.015/73 e o artigo 4º, II, do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

A planta trata-se da representação geométrica do imóvel, sendo que nela estarão contidas as informações sobre a área e suas divisões, ao passo que o memorial descritivo é o documento com a descrição do imóvel através de palavras, contendo os detalhes estruturais⁴¹.

Nobre⁴² enfatiza a importância do georreferenciamento, apesar de não obrigatório, por elucidar qualquer dúvida a respeito da localização da área do imóvel usucapiendo.

⁴¹ ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião Extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015**. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal de Santa Catarina. 2015. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 13 set. 2019

⁴² NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ**. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 133.

Há também a necessidade da assinatura, tanto na planta, quanto no memorial descritivo, dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel objeto da usucapião ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título, os quais são os interessados certos, servidos tais assinaturas como anuência ao procedimento.

A apresentação da planta e do memorial descritivo, conforme disposição do artigo 4º, §5º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ, é dispensada em casos envolvendo unidades autônomas em condomínios edifícios ou loteamentos regularmente constituídos. Para tanto, o requerimento e ata notarial devem fazer menção à descrição constante na matrícula imobiliária, e devem ser correspondentes. Com isso, as anuências devem constar no requerimento, na ata notarial ou em documento autônomo.

5.3 CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES

O inciso III do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, juntamente com o Provimento nº 65/2017 do CNJ preveem a necessidade de apresentação das certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente. Tais certidões devem ser emitidas no âmbito da Justiça Estadual e da Justiça Federal, e devem demonstrar a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, conforme disposto no artigo 4º, IV, do provimento supracitado.

Devem ser emitidas nos últimos 30 dias da data de prenotação e em nome do requerente, do proprietário do imóvel usucapiendo e de todos os demais possuidores, em caso de sucessão da posse, devendo haver a emissão também em nome de todos os respectivos cônjuges ou companheiros, se houver. Tal exigência encontra-se no artigo 216-A, III, da Lei n. 6.015/73 e no artigo 4º, IV e alíneas, do Provimento nº 65/2017 do CNJ.

Essas certidões são necessárias para verificar a possível existência de ações que impeçam o reconhecimento da ação de usucapião via extrajudicial, ou que interrompa o prazo prescricional. Todavia, a usucapião extrajudicial somente terá seu reconhecimento atingido quando houver apontamentos na certidão relacionados ao imóvel ou a alguma situação que realmente crie um óbice no procedimento, sendo que ações pessoais não atingirão o procedimento.⁴³

Portanto, aduz Couto que o registrador deve observar se as ações elencadas nessas certidões podem produzir algum efeito capaz de impedir a contagem do prazo prescricional, em

⁴³ BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016. Disponível em: http://www.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf. Acesso em: 13 set. 2019.

razão das situações descritas nos arts. 197 a 200 do Código Civil; ou que estas tenha interrompido o prazo já iniciado, nas hipóteses dos arts. 202 a 204 do Código Civil; ou que tenha tornado a posse litigiosa, o que leva à perda do requisito essencial da mansidão para possibilitar a usucapião.⁴⁴

5.4 JUSTO TÍTULO

O último requisito, previsto no inciso IV, do artigo 216-A e no inciso III, do art. 4º do Provimento nº 65/2017 do CNJ, é a presença do justo título, que como visto anteriormente, trata-se de um documento que tornaria possível a transmissão do domínio ou da posse caso não houvesse um vício que impedisse tal transmissão.⁴⁵

Cumprido ressaltar que ele só é necessário na modalidade ordinária de usucapião, e, conforme preveem os dispositivos citados anteriormente, outros documentos relacionados podem ser utilizados, tais como comprovantes de pagamento do IPTU, taxa de lixo, energia elétrica, água e outros. Entretanto, estes não comprovam uma relação negocial, mas tão somente o tempo de posse do requerente no imóvel objeto da usucapião, sendo, de todo modo, provas essenciais para que o Oficial possa analisar e comprovar a correspondência com o conteúdo declarado e descrito na ata notarial.⁴⁶

6. PROCEDIMENTO

Preenchidos os requisitos do *caput* e dos quatro incisos do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, será efetivamente iniciado o procedimento com a prenotação, que é a prescrição no livro de protocolo registral, na circunscrição onde o imóvel está situado. O título então será protocolado e receberá uma numeração.⁴⁷

Então, o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido, conforme disposto no §1º.

⁴⁴ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência**. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. p. 213.

⁴⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. Op. Cit., p. 290.

⁴⁶ LAMANA PAIVA, João Pedro. **O procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Porto Alegre, RS. 2016. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>. Acesso em: 13 set. 2019.

⁴⁷ BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016. Disponível em: http://www.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf. Acesso em 10 set. 2019.

Segundo Couto⁴⁸, a Serventia deverá adotar um número de referência de processo, para possibilitar sua identificação pelas partes interessadas, e também para que possa ser mencionado nas petições e requerimentos. Este número será a identificação do processo no Cartório competente, podendo, inclusive, utilizar-se do número do protocolo para tal fim.

O registrador prosseguirá, então, com a qualificação registral, de modo a analisar minuciosamente todos os documentos juntados ao requerimento. Além disso, fará uma análise jurídica do pedido, de modo a formar sua convicção diante de todas as provas apresentadas e do preenchimento de todos os requisitos de admissibilidade.⁴⁹

Caso esteja faltando algum documento ou informação que entenda relevante, gerando dúvida, prevê o §5º que poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

Importante ressaltar que o oficial de registro de imóveis não pode produzir provas de forma compulsória, por não deter o poder de polícia. Com isso, em situações em que o Registrador não tenha o poder de produzir alguma prova ou caso o requerente não atenda ao prazo estabelecido para a produção de determinada prova, o pedido da usucapião extrajudicial poderá ser indeferido, sendo que de tal decisão não pode ser recorrida, cabendo apenas suscitação de dúvidas ao juízo competente.⁵⁰

Posteriormente, serão notificados os titulares de direito registrados na matrícula do imóvel, objeto da usucapião, bem como os titulares confrontantes e o usucapiente. As despesas com as notificações, bem como o fornecimento dos nomes completos e respectivos endereços dos notificados ficam a cargo do possuidor.

O Registrador, dentro do prazo de 15 dias, realizará a notificação. Brandelli assevera que a forma como será feita a notificação é escolha do Oficial do Registro de Imóveis, com vistas à organização do serviço e à efetividade das notificações.⁵¹

Além da notificação dos legitimados passivos, o Oficial deverá notificar a União, o Estado, o Distrito Federal e o Município para que demonstrem interesse no processo, no prazo de 15 dias. Tal notificação é importante pela possibilidade de o pedido da usucapião extrajudicial invadir área pública. Aqui, fica a cargo do Oficial do Registro de Imóveis, que

⁴⁸ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência**. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. p. 130.

⁴⁹ BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016. Disponível em: http://www.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf. Acesso em: 10 set. 2019.

⁵⁰ *Ibidem*. Acesso em: 10 set. 2019.

⁵¹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 96.

agirá de ofício, em cumprimento do disposto previsto no art. 216-A, §3º, da Lei de Registros Públicos. A notificação poderá ser por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou pelo correio, com aviso de recebimento. Ainda que a lei não trate dessa questão, entende-se que o silêncio do ente público será presumido como desinteresse.⁵²

Caso seja apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial será encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião, conforme disposição do §3º do referido provimento.

Vale destacar que o prazo previsto em lei para a manifestação dos entes público é impróprio, e, por conta disso, estes podem se manifestar em relação ao pedido em qualquer fase do procedimento, conforme dispõe o artigo 15, §2º, do provimento nº 65/2017 do CNJ.

Entretanto, Nobre explica que quando lavrado o registro da usucapião, a impugnação não será mais acolhida no procedimento, e eventual pretensão de desconstituir o registro por alegação de qualquer nulidade deverá seguir o disposto no art. 214 da Lei de Registros Públicos.⁵³

Posteriormente, será publicado edital em jornal de grande circulação, onde houver, para que terceiros eventualmente interessados tomem ciência e possam se manifestar no prazo de 15 dias, conforme previsto no §4º do artigo 216-A. Caso não haja impugnações, o processo seguirá seu curso.

De acordo com o §6º, transcorrido o prazo do §4º, e não existindo diligências pendentes na forma do §5º, o registrador realizará novamente a qualificação jurídica do pedido, de modo que, se a documentação estiver em ordem e todas as exigências elencadas anteriormente forem cumpridas, o registrador realizará o registro da aquisição do imóvel, por estar convencido positivamente da situação do pedido.⁵⁴

Todavia, o pedido poderá ser rejeitado, por meio de nota devolutiva, caso a documentação não esteja em ordem, em conformidade com o §8º. Porém, há previsão, no §7º, de o interessado suscitar o procedimento de dúvida, que define o procedimento administrativo

⁵² BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016. Disponível em: http://www.pucrs.br/wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf. Acesso em: 20 set. 2019.

⁵³ NOBRE, Francisco José Barbosa. Op. Cit., p. 84.

⁵⁴ OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião Extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da Lei 13.465/2017**. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal da Bahia. 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>. Acesso em: 10 set. 2019.

pelo qual o serventuário submete à decisão judicial, a pedido do interessado, a exigência apresentada por aquele e não satisfeita por este.⁵⁵

Por fim, o §10 adverte que, em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o processo extrajudicial deverá ser encerrado, sendo os autos remetidos ao juízo competente, qual seja, o do foro onde está localizado o imóvel, cabendo ao requerente a emenda da petição inicial, adequando-a ao procedimento comum.

Entretanto, o artigo 18 do Provimento nº 65/2017 do CNJ prevê a possibilidade de conciliação ou mediação nos casos de impugnação:

“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”⁵⁶.

Portanto, tem-se claro o cabimento de meios consensuais de solução de conflitos, que deverão ser mediados pelo Oficial, o qual deverá buscar uma solução para o litígio apontado pelo impugnante. Caso não seja possível o consenso final, os autos serão remetidos para a via judicial, após lavratura de relatório circunstanciado, conforme previsto nos §§ 1º, 2º e 3º do artigo mencionado.

Lamana Paiva adverte que mesmo ocorrendo tal remessa ao poder judiciário, as provas já serão robustas e o processo se encontrará em fase avançada, de modo que será facultado ao juiz proferir a sentença ou determinar a produção das provas que achar necessárias⁵⁷.

7. AS MUDANÇAS ADVINDAS COM A LEI 13.465/2017 E COM O PROVIMENTO CNJ Nº 65/2017

Apesar da previsão legal da usucapião via extrajudicial, o procedimento, muitas vezes, ficava comprometido por conta de lacunas e disposições difíceis de serem cumpridas.

⁵⁵ CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada (Lei n. 8.935/94)**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 179.

⁵⁶ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017. **Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis**. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 11 set. 2019.

⁵⁷ LAMANA PAIVA, João Pedro. **Novas Perspectivas de Atos Notariais. Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro**. [2009]. Disponível em: http://www.lamanapaiva.com.br/banc_o_arquivos/usucapiao.pdf. Acesso em: 17 set. 2019.

A Lei Federal 13.465/2017 trouxe diversas mudanças que garantiram eficácia e celeridade ao procedimento, tornando-o, desse modo, viável para a sociedade brasileira.

Uma mudança importante se refere aos casos em que alguma das partes interessadas não é encontrada ou está em local incerto ou não sabido. Nesse caso, dispõe o §13º da referida lei que o registrador promoverá a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. Há também a possibilidade de publicação do edital em meio eletrônico, conforme disposto no § 14º.

Essa lei também alterou a interpretação do silêncio. Agora, a omissão será interpretada como concordância ao procedimento e não mais como discordância, como previsto na redação original, no caso de os titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo ou os confinantes não assinarem a planta e não responderem às notificações promovidas pelo registrador⁵⁸.

Cumprе ressaltar a importância de tal alteração, tendo em vista que antes da entrada em vigor da Lei 13.465/2017, o procedimento funcionava pouquíssimas vezes, pois só era possível usucapir extrajudicialmente o imóvel nos raros casos em que houvesse a concordância expressa dos titulares e confrontantes do imóvel. A nova lei, portanto, inverteu a lógica, sendo a concordância presumida.⁵⁹

Por fim, outra mudança que merece destaque se refere à usucapião de imóveis integrantes de condomínios edilícios. Com a redação dada ao § 11º, não é mais preciso o consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes. É necessária apenas a notificação e manifestação do síndico. O §12º trata da situação em que o imóvel confinante se trata de condomínio edilício. Nesse caso, também não será preciso notificar todos os condôminos, bastando, apenas, a notificação do síndico.

O Provimento nº 65/2017⁶⁰, por sua vez, surgiu com o objetivo de estabelecer as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de

⁵⁸ FERNANDES, Oton. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: O silêncio agora é CONCORDÂNCIA**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, Agosto 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/59801/usucapiao-extrajudicial>. Acesso em: 16 set. 2019

⁵⁹ ABELHA, André. **Usucapião extrajudicial: panorama das novidades**. Disponível em <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295361,61044-Usucapiao+extrajudicial+panorama+das+novidades>. Acesso em: 16 de set. 2019.

⁶⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017. **Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis**. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 9 set. 2019.

imóveis, de modo a tornar a atuação dos profissionais das serventias extrajudiciais mais dinâmica e com maior segurança jurídica.⁶¹

Entretanto, tal dispositivo legal não trouxe muitas mudanças com relação à Lei 13.465/2017, tendo em vista repetir muitos dos seus artigos.

Ocorre que este é bem detalhado com relação à forma que os atos do procedimento deverão ser praticados pelos profissionais dos Tabelionatos de Notas e dos Cartórios de Registro de Imóveis, bem como ao conteúdo que deverá ser observado nos documentos atos⁶².

Portanto, temos que a edição da lei 13.465/2017 e do provimento do Conselho Nacional de Justiça viabilizaram o procedimento via extrajudicial, de forma a garantir simplicidade e agilidade, de modo a beneficiar aqueles, por anos, exerceram com afinco a função social da propriedade, prevista no artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal.

8. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, é possível observar que o instituto da usucapião, existente há milhares de anos, trata-se de algo extremamente benéfico para aqueles que utilizaram o imóvel de maneira adequada por anos, cumprindo, de tal forma, sua função social. Não se trata de uma usurpação, mas sim de um amparo concedido ao usucapiente por todo o trabalho dispendido.

O instituto vem passando por transformações nos últimos anos, não sendo mais preciso enfrentar uma ação judicial para a aquisição da propriedade. A parte interessada pode optar pela via extrajudicial, devendo, para tanto, apresentar um requerimento, instruído com os documentos elencados no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, atendendo, no que couber, às disposições do Provimento nº 65 de 2017 do Conselho Nacional de Justiça e, representado por um advogado, enfrentar o procedimento perante as serventias extrajudiciais.

Nota-se que a edição da Lei 13.465/2017 e do o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça foram fundamentais para a viabilidade da usucapião por conferir, através de suas disposições, maior eficácia e simplicidade ao procedimento, preenchendo lacunas e modificando disposições que anteriormente eram verdadeiros empecilhos às partes.

⁶¹ OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião Extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da Lei 13.465/2017**. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal da Bahia. 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>. Acesso em: 16 set. 2019.

⁶² *Ibidem*. Acesso em: 17 set. 2019.

Entretanto, apesar de ter se tornado uma realidade para a sociedade brasileira, o instituto ainda precisa enfrentar algumas mudanças para tornar-se ainda mais ágil e simples. A jurisprudência, por sua vez, terá papel fundamental para tal evolução.

De todo modo, tendo em vista a crise do poder judiciário com a conseqüente ineficiência na prestação da tutela jurisdicional, se faz essencial promover uma mudança no ensino jurídico brasileiro, o qual tende a promover a cultura da litigiosidade, de modo a formar profissionais que acreditam que as ações judiciais são a única maneira de resolver os mais diversos problemas.

É preciso que a legislação preveja, cada vez mais, a possibilidade da realização dos mais diversos procedimentos fora da esfera judiciária. São necessários também maiores incentivos, inclusive estatais, para a utilização e valorização das serventias extrajudiciais, de modo a demonstrar a eficácia e rapidez com que os problemas podem ser resolvidos através delas, trazendo inúmeros benefícios para a população e para o próprio sistema.

Por fim, cumpre destacar a importância da celeridade nos procedimentos, sejam eles extrajudiciais ou judiciais, tendo em vista que a excessiva morosidade compromete sua finalidade. Dito isso, sábias foram as palavras proferidas por Rui Barbosa, em 1921, durante um discurso na Faculdade de Direito do Estado de São Paulo, em que enunciou que a justiça atrasada não é justiça, senão injustiça, qualificada e manifesta, tendo em vista que a dilação ilegal nas mãos dos julgadores contraria o direito escrito das partes, as quais acabam por ter seu patrimônio, honra e liberdade lesados⁶³.

⁶³ BARBOSA, Rui. **Rui Barbosa: escritos e discursos seletivos**. 1ed. 3 reimp. Rio de Janeiro: Nova Aguilar, 1997.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André. **Usucapião extrajudicial: panorama das novidades**. Disponível em <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295361,61044-Usucapiao+extrajudicial+panoram a+das+novidades>. Acesso em: 16 de set. 2019.

ALVES, Gabriel Augusto Martins. **Usucapião Extrajudicial: avaliação do novo procedimento introduzido pela Lei n. 13.105 de 2015**. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal de Santa Catarina. 2015. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/157112/TCC%20usucapi%C3%A3o%20extrajudicial.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 13 set. 2019

BARBOSA, Rui. **Rui Barbosa: escritos e discursos seletivos**. 1 ed. 3 reimp. Rio de Janeiro: Nova Aguilar, 1997.

BRAGA, Isadora Jullie Gomes. **A desjudicialização do processo de usucapião da propriedade imobiliária pela via extrajudicial**. Trabalho de Conclusão de Curso. PUCRS. 2016. Disponível em: http://www.pucrs.br//wp-content/uploads/sites/11/2016/09/isadora_braga_2016_1.pdf. Acesso em: 10 set. 2019.

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

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 23 de set. 2019.

———. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre o Estatuto do Índio**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 19 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm. Acesso em: 10 set. 2019.

———. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm. Acesso em: 12 set. 2019.

———. 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)**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 18 dez. 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em: 23 set. 2019.

———. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 22 set. 2019.

———. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil,

Brasília, DF, 07 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977compilado.htm. Acesso em: 02 set. 2019.

———. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 16 mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 05 set. 2019.

———. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana**. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 jul. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 17 set. 2019.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada (Lei n. 8.935/94)**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Enunciados**. <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/714>. Acesso em: 03 set. 2019.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: <http://cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 08 set. 2019.

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

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro, v.4: Direito das Coisas**, 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

FERNANDES, Oton. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: O silêncio agora é CONCORDÂNCIA**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, agosto 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/59801/usucapiao-extrajudicial>. Acesso em: 16 set. 2019.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES, Felipe Leonardo. **Ata Notarial - Doutrina, prática e meio de prova**. São Paulo: Quartier Latin, 2010.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21 ed. Ver. Atual. Por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, v.5: Direito das Coisas**, 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

LACANTINERIE, G. Baudry; TISSIER, Alberto. *Della prescrizione*, n. 27 e s.

LAMANA PAIVA, João Pedro. **Novas Perspectivas de Atos Notariais. Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro**. [2009]. Disponível em: http://www.lamanapaiiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf. Acesso em: 17 set. 2019.

LAMANA PAIVA, João Pedro. **O procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Porto Alegre, RS. 2016. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>. Acesso em: 13 set. 2019.

- LOMONACO, *Della Distinzione Dei Beni e Del Possesso*. Imprenta: Napoli, E. Marghieri, 1922.
- MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Acesso à justiça: condicionantes legítimas e ilegítimas**. São Paulo: RT, 2011.
- MARQUES, Norma Jeane Fontenelle. **A desjudicialização como forma de acesso à justiça**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 29 jul. 2014. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/40301/a-desjudicializacao-como-forma-de-acesso-a-justica>. Acesso em: 19 set. 2019.
- NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ**. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.
- OLIVEIRA, Yuri Shimada. **Usucapião Extrajudicial: uma análise da sua efetividade a partir da Lei 13.465/2017**. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal da Bahia. 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/26409/1/Yuri%20%20Shimada%20Oliveira.pdf>. Acesso em: 16 set. 2019.
- PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil, v.4: Direitos Reais**, 21 ed. Ver. Atual. Por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**, v.1, 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- . **Tratado de Usucapião**, v.1. São Paulo: Saraiva, 1998; p. 234
- SILVA, Érica Barbosa e. **Desjudicialização e o novo CPC**. ARPEN-SP. 2015. Disponível em: <http://www.arpensp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MjcwNzA=&filtro=2&Data=&di a=>. Acesso em: 10 set. 2019.
- STJ. **RECURSO ESPECIAL: REsp 1.040.296 ES 2008/0059216-7**. Relator: Ministro Marco Buzzi. DJE: 14.08.2015. Jusbrasil, 2015. Disponível em: http://www.gaeta.eng.br/e107_files/downloads/usucapiomenormdulorural.pdf>. Acesso em: 03 set. 2019.
- TARTUCE, Flávio. **A Usucapião Especial Urbana por Abandono do Lar Conjugal**. Disponível em http://www.ibdfam.org.br/_img/artigos/Tartuce.pdf. Acesso em: 5 de set 2019.
- TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**, volume único, 8 ed. São Paulo: Editora Método, 2017.
- VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil, v.5: Direitos Reais**, 15 ed. São Paulo: Atlas, 2015.