

LAURA VALADARES CASSIMIRO

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: aspectos de ordem material e procedimental**

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

2022

LAURA VALADARES CASSIMIRO

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: aspectos de ordem material e procedimental**

Monografia apresentada ao Núcleo de Trabalho de Curso da UniEVANGÉLICA, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Prof<sup>ª</sup>. M.e. Camila Rodrigues de Souza Brito.

ANÁPOLIS - 2022

LAURA VALADARES CASSIMIRO

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: aspectos de ordem material e procedimental**

Anápolis, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

Banca Examinadora

---

---

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus que me deu a oportunidade, força de vontade e coragem para superar todos os desafios ao longo destes anos.

A minha família e ao meu namorado, por todo apoio, paciência e compreensão. Principalmente, ao meu pai, Rubens Roberto Cassimiro, que me proporcionou a realização deste grande sonho, ele foi meu grande alicerce durante todos estes anos.

A minha grande amiga e parceira, não somente destes anos, mas também da vida toda, Brenda Rodrigues Ribeiro, por toda força, cumplicidade e ajuda, sem ela tudo seria ainda mais difícil.

A minha orientadora, Camila Rodrigues de Souza Brito, pela paciência durante a orientação deste trabalho.

## RESUMO

A presente monografia tem por finalidade análise da Usucapião Extrajudicial, procedimento instituído no ordenamento jurídico brasileiro. No início, notou-se neste procedimento algumas características que o colocaram no centro de diversos debates no meio jurídico, até a publicação da Lei nº 13.465/2017. Desse modo, foi possível verificar os benefícios deste procedimento nas serventias extrajudiciais, cumprindo assim as promessas de celeridade, menor custo e de mais um procedimento de desjudicialização. Foi adotado o método de pesquisa exploratório e bibliográfico. Abordando em três capítulos o instituto do procedimento, requisitos, espécies; a desjudicialização, exemplos de atos desjudicializados, vantagens da desjudicialização, os serviços notariais e registrais e a conciliação e mediação através das serventias extrajudiciais; e, por fim, a usucapião extrajudicial, seus requisitos e procedimentos, o Provimento nº 65/2017 do CNJ e os Cartórios de Registro de Imóveis.

**Palavras-chave:** Usucapião. Usucapião Extrajudicial. Desjudicialização. Direito Notarial e Registral. Serventias Extrajudiciais.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I – USUCAPIÃO</b> .....	<b>3</b>
1.1 Conceito e características da Usucapião .....	3
1.2 Fundamentos e requisitos da Usucapião .....	4
1.3 Espécies da Usucapião .....	6
1.3.1 Usucapião Ordinária .....	6
1.3.2 Usucapião Ordinária com prazo reduzido .....	7
1.3.3 Usucapião Extraordinária .....	8
1.3.4 Usucapião Extraordinária com prazo reduzido .....	8
1.3.5 Usucapião Constitucional Urbana .....	8
1.3.6 Usucapião Constitucional Rural .....	9
1.3.7 Usucapião familiar .....	10
1.3.8 Usucapião Urbana Coletiva .....	11
1.3.9 Usucapião Indígena .....	11
<b>CAPÍTULO II – AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS E A DESJUDICIALIZAÇÃO</b> .....	<b>13</b>
2.1 A desjudicialização e o acesso à justiça no âmbito das serventias extrajudiciais.....	13
2.1.1 Exemplos de atos desjudicializados no Brasil .....	14
2.1.2 Benefícios da desjudicialização .....	16
2.2 Direito Notarial e Registral .....	17
2.2.1 Os serviços Notariais e Registrais .....	18
2.2.2 Conciliação e mediação em cartórios extrajudiciais .....	19
<b>CAPÍTULO III – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL</b> .....	<b>21</b>
3.1 A usucapião extrajudicial no Direito Brasileiro .....	21
3.2 Provimento nº 65/2017 do CNJ .....	23
3.3 Requisitos e o procedimento no CPC 2015 .....	24
3.3.1 Requerimento .....	25
3.3.2 Ata Notarial .....	26

3.3.3 Planta e Memorial descritivo .....	28
3.3.4 Certidões Negativas .....	29
3.3.5 Justo Título .....	30
3.4 Registro de Imóveis .....	30
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>33</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>34</b>

## INTRODUÇÃO

A usucapião extrajudicial se baseia na possibilidade de reconhecimento da posse e aquisição da propriedade, por meio do cumprimento dos requisitos legais exigidos, para que não haja necessidade de uma ação judicial. Este procedimento é realizado pelas serventias extrajudiciais, que tem a promessa de celeridade, segurança e efetividade para as partes interessadas, sendo estas realizadas simultaneamente entre o Tabelionato de Notas e Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que se situa o imóvel.

O surgimento deste procedimento se deu pela necessidade de desafogar o judiciário, que se encontra atarefado com tantas demandas que são propostas diariamente, sendo uma forma de desjudicialização nos casos de processos que não há lide.

O processamento da usucapião administrativa surgiu no Brasil inicialmente através da Lei 11.977/2009. No entanto, foi com a regularidade do Novo Código de Processo Civil que expôs o procedimento estudado neste trabalho. Desde então, passou a ser permitido o processamento da usucapião através das serventias extrajudiciais.

No primeiro capítulo serão abordados o conceito e os fundamentos para a usucapião. O capítulo apresentará todas as espécies existentes da usucapião, bem como os requisitos de cada modalidade. Esses pontos são indispensáveis para dar início ao tema, pois evidenciarão os fundamentos que explicam o instituto da usucapião.

O segundo capítulo aborda o processo de desjudicialização no ordenamento jurídico brasileiro, tendo em consideração que o procedimento extrajudicial de usucapião tem como um dos principais objetivos o desafogamento do Poder Judiciário, delegando a atribuição para os Tabelionato de Notas juntamente com os Cartórios de Registro de Imóveis. Com isso, serão expostos os benefícios originados para o ordenamento jurídico após os procedimentos serem efetivados pelas vias extrajudiciais, assim como, exemplos existentes no país de atos desjudicializados.

Por fim, o terceiro e último capítulo será destinado ao tratamento do tema central proposto no presente trabalho, qual seja, a usucapião extrajudicial. Para tanto, é necessário trazer à tona o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça a fim de apresentar a padronização existente através desta ordem. Também evidenciará as explicações acerca do procedimento, assim como, os requisitos para o procedimento conforme disposto no Código de Processo Civil de 2015.

A presente monografia usa como base a análise de vários artigos publicados, pesquisas bibliográficas e documental. Será utilizado o método dedutivo, na medida em que serão observadas as espécies de usucapião e suas possibilidades, com ênfase na desjudicialização e na usucapião extrajudicial e o seu procedimento.

O objetivo principal deste trabalho constitui-se no estudo do instituto da usucapião e análise da efetividade do seu procedimento extrajudicial. Este procedimento possui grande importância pois proporciona muitos benefícios para pessoas físicas e jurídicas empenhadas em regularizar bens imóveis. Desta forma, a efetivação é feita de uma maneira menos burocrática, com um período menor de duração, comparado aos meios judiciais.

## **CAPÍTULO I – USUCAPIÃO**

O presente trabalho proposto pretende examinar, exibir e levantar questões relacionadas ao direito da Usucapião, o qual é abarcado pelo Código Civil Brasileiro no livro do direito das coisas, no título da propriedade.

### **1.1 Conceito e características da Usucapião**

Conceitua-se usucapião como sendo um direito que um cidadão adquire em decorrência do uso continuado de bens móveis ou imóveis de propriedade alheia. Palavra derivada do latim *usucapio*, provém de *usus* (posse) e *capio, capere* (tomar, adquirir), ou seja, adquirir pela posse.

O instituto jurídico da usucapião surgiu no Direito Romano, objetivando a regularização da situação do adquirente que desejava consolidar o patrimônio de acordo com as normas vigentes. Este instituto, que foi regulamentado na Lei das XII Tábuas (445 a.C) pela primeira vez, teve o prazo estabelecido de 1 (um) ano para bens móveis e 2 (dois) anos para bens imóveis.

De acordo com Clóvis Beviláquia (1950) “a usucapião nada mais é do que a aquisição do domínio pela posse prolongada. ”

A usucapião é o exemplo de obtenção da propriedade pelo modo originário, assim, a sentença de procedência da ação, tão somente reconhece o domínio adquirido, sendo atributiva no que diz respeito à constituição da propriedade. (CHAVES & ROSENVALD, 2.009).

De forma geral, articulam-se como elementos essenciais da prescrição aquisitiva a posse e o tempo, ressaltando-se que, a posse deve ser exercida com ânimo de dono, também conhecida de animus domini.

um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi pacífica, mansa e ininterrupta, sem oposição alguma do titular domínio e com animus domini. (FARIAS. 2012, p. 264)

Segundo Franciso José Barbosa Nobre (2018, p.29):

A usucapião caracteriza-se por ser modo de aquisição originária, ou seja, não há manifestação de vontade para transmissão da propriedade de um alienante para um adquirente, como ocorre nas aquisições derivadas.

Com a evolução do Direito, no sentido da redação do artigo 1.238 do Código Civil, que conceitua a usucapião como modo de aquisição da propriedade imobiliária, passou a se admitir que a posse prolongada, dispensaria a existência do justo título.

## **1.2 Fundamentos e requisitos da Usucapião**

Inicialmente, a impressão que se passa da usucapião é que se ofende o direito de propriedade do dono, a partir do momento em que um possuidor passa a ocupar o seu lugar, mas a usucapião não representa um ataque ao direito da propriedade, e sim, uma homenagem à posse daquele que tem o domínio de determinado bem.

Como evidencia Orlando Gomes (2010, p. 237):

o fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar a segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio.

A lei estabelece requisitos para que seja possível a aquisição da propriedade por usucapião. São necessárias, segundo o Código Civil, três requisitos básicos: coisa hábil (*res habilis*), posse (*possessio*) e o decurso do tempo (*tempus*), em algumas modalidades da usucapião exigem também o justo título (*titulus*) e boa-fé (*fides*), estes que na usucapião extraordinária são presumidos em caráter absoluto.

O requisito fundamental para que uma coisa possa ser adquirida por usucapião é que seja apta para apropriação privada. Desta maneira, as coisas que estiverem fora do comércio, não poderão ser objeto da usucapião, mesmo que não sejam de propriedade pública.

Também não podem ser objeto da usucapião os bens públicos de qualquer espécie, por imposição constitucional. São bens públicos aqueles de propriedade da União, Estados, Municípios e Distrito Federal.

É indispensável a posse para que se configure a usucapião, posse essa que deverá ser contínua, mansa e pacífica, com *animus domini*, isto é, para adquirir o domínio é necessário que se mostre que possui a coisa como sua, sem qualquer opinião.

A respeito do *animus domini*, Maria Helena Diniz (2007, p.161) conceitua:

O *animus domini* (ou intenção de dono) é um requisito psíquico, que se integra à posse, para afastar a possibilidade de usucapião dos fêmulos da posse. Excluindo-se, igualmente, toda posse que não se faça acompanhar do intuito de ter a coisa para si, como a posse direta do locatário, do credor pignoratício, do comodatário, do usufrutuário, do promitente comprador, do cessionário de promessa de compra e venda [...] porque sua posse advém de títulos que os obriga a restituir o bem, não podendo, portanto, adquirir essa coisa.

O tempo, que é outro requisito essencial para o reconhecimento da usucapião, varia de acordo com a modalidade. Este se encontra regulamentado nos artigos 189 a 206 do Código Civil.

O justo título e a boa-fé são requisitos que correntemente caminham

juntos, ambos são exigidos para reconhecer a modalidade ordinária da usucapião.

O justo título é o documento capaz de transferir o domínio, com a apresentação deste documento, ocorre a demonstração da legitimidade da posse. Todavia, provavelmente será um documento que contém imperfeição, desta maneira, tornando imprestável para a transferência da propriedade.

A boa-fé é baseada em um justo título, nos termos do parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil, 2002, que dispõe:

Art. 1201. Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção da boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite tal presunção. Neste sentido, ao possuir o justo título, presume-se a boa-fé. (BRASIL, 2002)

Entende-se assim que, a boa-fé é a inabilidade do possuidor quanto ao vício ou obstáculo que impossibilita a aquisição da coisa.

### **1.3 Espécies da Usucapião**

Atualmente, a legislação brasileira presume várias espécies da usucapião. Todas estão sendo regulamentadas na Constituição Federal, Código Civil e em diversas leis. A usucapião se divide em usucapião ordinária, que requisita justo título e boa-fé, e em usucapião extraordinária, que dispensa entes pressupostos. Passamos a examinar cada uma destas espécies.

#### **1.3.1 Usucapião Ordinária**

Está prevista no artigo 1.242 do Código Civil, que define: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.” (BRASIL, 2002)

A usucapião ordinária teve origem no Direito Romano, mas com o passar dos anos foi sofrendo variações, como a unificação do prazo, trazida no Código Civil de 1.916, que eram de 20 (vinte) e 10 (dez) anos, sendo atualmente somente de 10

(dez) anos.

Tem por requisito a posse *ad usucapionem*, contínua e incontestada, o justo-título e a boa-fé, assim como o prazo de 10 (dez) anos.

### **1.3.2 Usucapião Ordinária com prazo reduzido**

Está prevista no artigo 1.242, parágrafo único do Código Civil, que define:

Art.1.242 - Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL, 2002)

Nota-se que, além da posse contínua e incontestada, o justo título e a boa-fé, também são exigidos outros requisitos específicos, como a moradia ou a realização de investimentos de interesse social e econômico e a aquisição onerosa com base no registro feito no Cartório, este que em seguida será cancelado, em virtude de nulidade ou anulação do negócio jurídico. Nesta espécie, o prazo de posse deverá ser de 5 (cinco) anos.

Ensina Sarmiento Filho (2015, p. 116-117) que:

O cancelamento pode ser do próprio ato administrativo registral, incidindo, neste caso, o 214 da Lei dos Registros Públicos, que dispensa a propositura de ação direta para declarar a sua nulidade ou em decorrência da anulação do negócio jurídico que deu causa ao registro, e, por consequência, o cancelamento do respectivo ato registral. Não importa, para fins de usucapião, se o cancelamento do registro se fará com base no art. 214 ou como consequência do art. 216. [...] O registro anulado não precisa, necessariamente, ter sido o do usucapiente, sabido que a declaração de invalidade de um registro naturalmente afeta a todos o que delas decorre [...] A usucapião tabular deve incidir em qualquer hipótese de cancelamento do registro em favor do usucapiente, seja por nulidade, invalidade do negócio jurídico subjacente, ineficácia (como nos casos de fraude à execução) ou mesmo por vício formal do próprio ato administrado registro.

Entende-se que, não interessa a distinção do princípio para o

cancelamento, o que é fundamental é que haja o cancelamento do título que ocasionou a aquisição da propriedade (podendo ser do atual possuidor ou título anterior, que também causou o cancelamento do usucapiente).

### **1.3.3 Usucapião Extraordinária**

Está prevista no artigo 1.238 do Código Civil, que define:

Art. 1.238. 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. (BRASIL, 2002)

Esta modalidade é a que prevê menos premissas para concessão, mas em contrapartida, é a que tem como requisito o maior tempo de posse para aquisição da propriedade. Tem o requisito da posse ad usucapionem, mas não exige o justo título e a boa-fé.

### **1.3.4 Usucapião Extraordinária com prazo reduzido**

Está prevista no artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil, que define: “O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”. (BRASIL, 2002)

Esta modalidade que obtém os mesmos requisitos da usucapião extraordinária, sendo eles, posse ad usucapionem, sem justo título e boa-fé, mas tem o benefício da redução do prazo, desde que seja comprovada a moradia no imóvel ou caráter produtivo.

### **1.3.5 Usucapião Constitucional Urbana**

Está prevista no artigo 183 da Constituição Federal, que define:

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. (BRASIL, 1988)

Estes mesmos termos são repetidos no artigo 1.240 do Código Civil:

Art. 1.240. 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. (BRASIL, 2002)

Porém na usucapião urbana existem alguns outros requisitos, sendo eles: utilização do imóvel como moradia do possuidor ou da sua família; inexistência do prévio reconhecimento de outra usucapião constitucional urbana e inexistência de outra propriedade urbana ou rural.

Assim, nessa espécie, após o preenchimento de todos os requisitos, o prazo de posse poderá ser de apenas 5 (cinco) anos.

### **1.3.6 Usucapião Constitucional Rural**

Está prevista no artigo 191 da Constituição Federal, que define:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 1988)

Estes mesmos termos estão repetidos no artigo 1.239 do Código Civil:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 2002)

Bem como no artigo 1º da Lei 6.969/81:

Art. 1º. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis. (BRASIL, 1981)

Os requisitos para a usucapião constitucional rural são: área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares; utilização do imóvel como moradia do possuidor; ter o possuidor tornado a área produtiva por seu trabalho ou de sua família e inexistência de outra propriedade urbana ou rural.

Assim, nessa categoria da usucapião, após o cumprimento de todos estes requisitos, necessita o prazo de 5 (cinco) anos de posse.

### **1.3.7 Usucapião familiar**

Está prevista no artigo 1.240-A, do Código Civil, que define:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (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. (BRASIL, 2002)

Essa modalidade que é mais complexa em pressupostos, tem o prazo de posse de apenas 2 (dois) anos, desde que tenha os seguintes elementos: área urbana limitada a duzentos e cinquenta metros quadrados; propriedade, em comunhão ou condomínio, com ex-cônjuge ou ex-companheiro que tenha abandonado o lar; utilização do imóvel como moradia do possuidor ou de sua família; inexistência de prévio reconhecimento de outra usucapião da mesma espécie; inexistência de outra propriedade urbana ou rural.

### 1.3.8 Usucapião Urbana Coletiva

Está prevista no Estatuto da Cidade, mas é alvo de diversas críticas, pois tem rara aplicação prática. Define o artigo 10 da Lei 10.257/2001:

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

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

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

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

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

§5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes. (ESTATUTO DA CIDADE, 2001)

Como disposto na lei, essa modalidade tem seus elementos: núcleo urbano informal existente sem oposição há mais de cinco anos; área total dividida pelo número de copossuidores inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados; inexistência de outra propriedade urbana ou rural titulada pelos copossuidores.

### 1.3.9 Usucapião Indígena

Está prevista no artigo 33 da Lei nº 6.001/73, também conhecida como Estatuto do Índio:

Art. 33. 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. (ESTATUTO DO ÍNDIO, 1973)

Neste caso, as especificações são: ser possuidor índio, integrado ou não à civilização; área usucapienda deve ser inferior a cinquenta hectares.

Neste caso, o interesse prático é reduzido, visto que para aquisição por meio da usucapião constitucional rural, prevê a posse de cinco anos e nesta modalidade é necessário completar 10 (dez) anos de posse. Desta forma, caberá ao indígena avaliar qual espécie melhor se adequa a sua necessidade. (MELLO, 2017)

Desta forma, após a examinação de todas as espécies da usucapião, conclui-se que é uma forma originária de aquisição de propriedade que tem como finalidade, a transferência da propriedade do imóvel ao possuidor, bem como os demais direitos usucapíveis. (MELLO, 2017)

A sentença da usucapião possui natureza declaratória, pois apenas reconhece um direito já existente a partir do exercício da posse *ad usucapionem*. Portanto, não há constituição de direito de aquisição em uma ação de Usucapião, e sim uma declaração de direito à propriedade pela posse exercida com ânimo de dono (*animus domini*). (MELLO, 2017)

A sentença tem um efeito retroativo reconhecendo, assim, a aquisição da propriedade desde a data da consumação dos requisitos exigidos em lei. Após o registro da mesma no Cartório de Registro de Imóveis, o possuidor passará a ter a propriedade do bem reconhecida. (MELLO, 2017)

## **CAPÍTULO II – AS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS E A DESJUDICIALIZAÇÃO**

O processo de desjudicialização que transfere serviços para os cartórios extrajudiciais, que antes só poderiam ser realizados no Poder Judiciário, objetiva-se na celeridade das ações e na contribuição da redução da crescente pressão sobre os tribunais.

### **2.1 A desjudicialização e o acesso à justiça no âmbito das serventias extrajudiciais**

Por acesso à Justiça compreende-se que o direito à uma tutela efetiva e justa para todos os interesses dos particulares protegidos pelo ordenamento jurídico. O acesso à Justiça ou à ordem jurídica justa não significa a simples admissão do processo no sistema judiciário, constitui-se na proteção dos outros direitos.

A crise no sistema judiciário provém em parte da cultura do litígio na sociedade contemporânea e de outra parte da morosidade com que tramitam os processos. Em razão disso, o Judiciário e o Governo promovem mudanças normativas com o objetivo de alcançar maior eficiência à prestação jurisdicional na resolução dos conflitos.

Humberto Theodoro Júnior se posiciona:

Não se trata de desacreditar a Justiça estatal, mas de combater o excesso de litigiosidade que domina a sociedade contemporânea,

que crê na jurisdição como a única via pacificadora de conflitos, elevando a um número tão gigantesco de processos aforados, que supera a capacidade de vazão dos órgãos e estruturas disponível. (THEODORO JÚNIOR, 2018, p. 37).

A desjudicialização aponta a mudança de algumas tarefas que eram de responsabilidade do poder Judiciário, sendo agora de particular competência das serventias extrajudiciais, permitindo que estes órgãos possam concretizar, por meio de procedimentos administrativos, alguns atos.

No Judiciário, enfrentar a imensa demanda de conflitos, o alto custo processual, a excessiva morosidade, a falta de efetividade, de qualidade da prestação jurisdicional e a deterioração das relações, são fatores que representam perda, para quem dependa de seus resultados e um obstáculo ao princípio do acesso à justiça.

A utilização dos órgãos extrajudiciais é uma alternativa do cidadão, que continua a ter o direito de acesso ao Poder Judiciário. A desjudicialização tem o objetivo de manter somente litígios de alta indagação e complexidade no Poder Judiciário. Os meios extrajudiciais vêm proporcionar a sociedade atuais respostas adequadas, ligeiras e eficientes com competência real de evitar a formação de lides, na medida em que o acesso à justiça não se esgota no exercício do direito de ação judicial. (THEODORO JÚNIOR, 2018)

### **2.1.1 Exemplos de atos desjudicializados no Brasil**

O princípio do movimento de resolução de conflitos de maneira extrajudicial pôde ser notado preliminarmente em 1994, através da publicação da Lei nº. 8.951, responsável por introduzir novos parágrafos ao art. 890 do Código de Processo Civil vigente à época, gerando assim o procedimento extrajudicial para consignação em pagamento de obrigação em dinheiro. Acompanhando uma linha cronológica, identifica-se outro exemplo através da edição da Lei nº. 9.307/1996, afamada como a Lei de Arbitragem, aprovando a composição de conflitos relativos a direitos disponíveis por árbitros escolhidos pelas partes, sendo os efeitos compatíveis com o trânsito em julgado. (CORDEIRO, 2016)

Em novembro de 1997 foi editada a Lei nº. 9.514, responsável por dispor a respeito do sistema de financiamento imobiliário, autorizando a venda extrajudicial do imóvel pelo credor fiduciário, quando já consolidada em seu nome a propriedade, por meio da constituição em mora do fiduciante em razão do inadimplemento no todo ou em parte da dívida.

Seguindo a linha cronológica, no dia 17 de novembro de 1998 entrou em vigor a importante Lei nº. 9.703, autorizando o depósito imediato de tributos e contribuições federais sem a necessidade da ação de consignação em pagamento. Avançando para o ano de 2004, apresenta outro exemplo de desjudicialização com a edição da Lei 10.931, chamada de Lei das incorporações imobiliárias, responsável por criar um regime especial de separação patrimonial, mais conhecido por “regime de afetação”, esse regime visa garantir o prosseguimento da obra e a entrega das unidades autônomas aos adquirentes, mesmo com a falência da incorporadora. Essa mesma Lei dispôs sobre o procedimento de retificação de registro de imóveis, que antes era regulado pela Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e hoje é realizado pelo Oficial do Registro de Imóveis.

É relevante citar ainda a Lei nº. 11.101/2005, que regulamenta a recuperação e falência do empresário e sociedades empresárias, admitindo o processo direto de negociação entre credores e empresas devedoras, criando assim um sistema flexível de administração do problema e abrindo espaço para o procedimento da recuperação extrajudicial.

Das mais atualizadas leis com o aspecto de desjudicialização, destaca-se a de nº. 11.441/2007, pois com base nela se fez possível a lavratura de escritura pública, nos cartórios e tabelionatos, para os casos de inventário, partilha, separação e divórcio, desde que não haja conflito entre as partes e menores ou incapazes. A partir da escritura é possível a averbação da mudança do estado civil e a transferência dos bens partilhados. (CORDEIRO, 2016)

Por último, o instituto que ingressou nas possibilidades extrajudiciais foi o da usucapião, através da vigência do Código de Processo Civil de 2015. Entretanto, essa possibilidade ganhará destaque exclusivo em capítulo próprio, no decorrer do

presente trabalho.

O procedimento extrajudicial deverá ser realizado pelas serventias extrajudiciais, encarregados pela maior parte das mediações no processo de desjudicialização atualmente. Por isso, adiante será apresentado com destaque o papel das serventias extrajudiciais.

No que tange a desjudicialização com os procedimentos extrajudiciais, Cordeiro (2016) dispõe que:

A desjudicialização significa “permitir que a sociedade possa resolver seus conflitos, na forma desjudicializada, com maturidade e responsabilidade, deixando o Judiciário livre para debater questões difíceis. “ Ou seja, trata-se de “retirar a obrigatoriedade de tutela pelo Judiciário de determinada situação jurídica não litigiosa, atribuindo tal competência a agente que não compõe este Poder, porém, sem retirar a possibilidade dos interessados de requererem, a qualquer tempo, a prestação judicial, em face do princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição. ” São os chamados procedimentos de jurisdição voluntária, que é a principal, mas não exclusiva, característica do processo de desjudicialização. (CORDEIRO, 2016, p.73)

Deste modo, observa-se que as serventias extrajudiciais têm papel fundamental para assegurar o acesso da população a justiça, de forma rápida e menos onerosa, sem afastar a busca da tutela jurisdicional, na hipótese das medidas adotadas nas serventias não resolvam o problema de forma concreta.

### **2.1.2 Benefícios da desjudicialização**

Destaca-se que o Poder Judiciário não pode ser considerado como sendo um único meio de acesso à Justiça, por essa razão a desjudicialização é uma opção para garantir este acesso com celeridade, efetividade e segurança jurídica. A desjudicialização apresenta inúmeras alternativas para desafogar o Judiciário. Desonerar o Poder Judiciário é extremamente importante, principalmente de funções não essenciais em nosso ordenamento.

Destaca-se Fioravante e Deléo:

Desjudicialização é a palavra que define grande parte da atuação dos notários e registradores, que consiste, em poucas palavras, em suprimir do âmbito judicial atividades que tradicionalmente lhe cabem, transferindo-as para os chamados particulares em colaboração, contribuindo sobre maneira para o desafogamento da justiça brasileira. (SALOMÃO e DELÈO, 2015, p. 01)

A desjudicialização vem sendo um grande aliado na prestação de serviço com celeridade para a população. No entanto, esses serviços só podem ser mediados pelos cartórios extrajudiciais, admitindo assim, a desobstrução dos serviços realizados pelo judiciário.

Nota-se que os serviços prestados nas vias extrajudiciais decorrentes do fenômeno da desjudicialização estão sendo de grande valia no judiciário. E vale ressaltar que, pelo grande sucesso em que atingem, novas atribuições dessa modalidade vão sendo delegadas às serventias extrajudiciais. A tendência é de que todos os processos não litigiosos irão ser tratados pelas vias extrajudiciais.

## **2.2 Direito Notarial e Registral**

Primeiramente, destaca-se que o direito notarial e registral tem como objetivo o desenvolvimento e aprimoramento das relações jurídicas, através das normas, princípios e instituições. Afirma-se que o direito notarial e o direito registral têm o propósito de fornecer segurança jurídica preventiva.

Os tabeliães são juristas de confiança e suas ações abrange a formalização da vontade, intervenção nos atos e negócios jurídicos e autenticação de fatos. Eles atendem as partes antes da concretização do ato, ouvindo as vontades dos envolvidos, com o objetivo de aconselhar, criar e autorizar o que vier a ser concedido.

Celso Fernandes Campilongo apresenta, nesse sentido, que:

[...] em seu conjunto, o sistema jurídico é depositário de confiança

necessária à reprodução da ordem social. A relevância dessa “função de confiança” para a economia é extraordinária. Ela multiplica as possibilidades de transações. Nos negócios imobiliários, a necessidade dessa “função de confiança” é redobrada. A magnitude das transações, o prazo dos contratos, a relevância social dos ativos, a complexidade das tratativas, a utilização da propriedade imóvel como garantia de outros negócios, enfim, tudo exige cautelas redobradas. (CAMPILONGO, 2014, p. 105).

Os titulares das serventias extrajudiciais têm o dever de atender todas demandas de seus usuários quando solicitadas, não podendo prestar os serviços de maneira arbitrária, concedendo assim, sua fé pública aos atos que são de interesse das partes.

O cartório consiste em um conjunto de atribuições ou competências criadas por lei, desta forma, não é constituído por elementos configuradores de empresa. Vale ressaltar que toda documentação, como livros de notas, documentos mantidos em arquivo são pertencentes ao Estado.

### **2.2.1 Os serviços Notariais e Registrais**

Os serviços notariais e registrais na visão de Veloso

destinam-se a prestar atendimento ao público no fornecimento de produtos e serviços que lhes garantam cidadania, tranquilidade, segurança, equidade e garantia ou de que o negócio jurídico entabulado é firme e valioso ou terá direito a, com o documento emitido pelo Serviço Notarial ou Registral, buscar apoio do Poder Judiciário. E terá direito de, conforme o caso, exigir a realização da obrigação de fazer ou de não fazer, exigir ressarcimento, exigir complemento da prestação parcialmente prestada, cancelar o que se contratou, cancelar o que se assinou ou outras prestações jurisdicionais. (VELOSO, 2017, p. 135)

A Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994, apresenta em seu art. 1º, a natureza dos Serviços Notariais e Registrais, dispondo que o mesmo deve ser exercido por um agente público que o Poder Judiciário delegou a atividade. Sendo assim, entende-se que as atividades notariais e registrais são públicas, sendo exercidas em caráter privado.

Conforme apresentado no art. 236 da Constituição Federal, “os serviços

notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”. Esse conceito se complementa com o art. 3º da Lei nº 8.935/94, que regulamenta, “Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”, sendo assim, a fé pública compete ao Estado.

A delegação do serviço notarial e registral ocorre por meio de concurso de provas e títulos, elaborado pelo Poder Judiciário, juntamente com a Ordem dos Advogados do Brasil, o Ministério Público, um notário e um registrador (art. 15 da Lei nº 8.935/94), em todas as suas fases. A delegação não pode permanecer vaga, sem abertura de concurso, por mais de seis meses.

Os serviços notariais e registrais devem garantir aos usuários e à Administração Pública, segurança, publicidade, eficácia e autenticidade de todos os atos jurídicos.

### **2.2.2 Conciliação e mediação em cartórios extrajudiciais.**

A conciliação e a mediação se trata de um procedimento onde as partes interessadas, assistidas por um terceiro imparcial, tentam resolver o conflito consensualmente. A desigualdade entre as duas formas está na atuação desta terceira pessoa imparcial, onde o conciliador com a sua opinião, detém o papel daquele diálogo e o mediador simplifica o diálogo entre as partes para que cheguem a uma solução, contudo, sem apresentar a sua opinião.

A respeito deste procedimento, Martha, Renata e Thiago discorrem

o mediador e o conciliador devem velar para que eventual acordo entre os envolvidos não viole a ordem pública, nem contrarie as leis vigentes; o empoderamento, vale dizer dever de estimular os interessados a aprenderem a melhor resolverem seus conflitos futuros em função da experiência de justiça vivenciada na autocomposição e a validação, em outras palavras, a incumbência que tem o mediador e o conciliador de estimular os interessados perceberem-se reciprocamente como seres humanos merecedores de atenção e respeito. (DEBS; DEBS e SILVEIRA, 2020, p. 174-175)

A conciliação e mediação busca evitar os desgastes que um processo judicial prolongado pode se dar. O provimento nº 67/2018 do Conselho Nacional de Justiça dispõe que após as serventias extrajudiciais se cadastrarem juntamente à corregedoria local, as mesmas têm a autorização para atuar como mediadores e conciliadores.

Este provimento padroniza a forma que será realizado o procedimento e os seus resultados deverão ficar sob confidencialidade nos livros cartorários. As custas cartorárias variam de acordo com a tabela de cada Estado.

## **CAPÍTULO III – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Inicialmente, vale ressaltar que a usucapião extrajudicial não é considerada uma nova modalidade de usucapião, e sim, uma novidade procedimental realizada em cartórios de registro de imóveis, nos casos em que preenchem os requisitos legais exigidos.

### **3.1 A usucapião extrajudicial no Direito Brasileiro**

Usucapião extrajudicial é a forma de obter o direito de propriedade, sem intervenção do Poder Judiciário. Ocorre quando há consentimento entre as partes e cabe ao Oficial de Registro de Imóveis analisar os requisitos legais para a transmissão do imóvel, sem intervenção do Poder Judiciário. Desde o início de 2016, quando o Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) entrou em vigor, é possível que a parte interessada busque a legalização da sua propriedade imobiliária direto nos cartórios, sem que seja preciso recorrer ao Poder Judiciário. (NOBRE, 2018)

Assim sendo, foi acrescentado o artigo 216-A na Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), incluída pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil, passando a ser reconhecida a usucapião extrajudicial, cabível a qualquer imóvel, urbano ou rural, que se enquadra às condições determinadas pela Constituição Federal, bem como àquelas decorrentes do texto legal.

Levando em consideração a dificuldade do procedimento de usucapião extrajudicial, que foi implementado no ordenamento jurídico em apenas um artigo da

Lei dos Registros Públicos, restou necessário o pronunciamento do Conselho Nacional de Justiça e das Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados, a fim de instruir os tabeliães e registradores. Com o propósito de estabelecer normatização ao instituto, o Conselho Nacional de Justiça redigiu o Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, com instruções para o procedimento da usucapião extrajudicial nas serventias notariais e registrais. (PAIVA, 2016)

Pelo fato da natureza jurídica da usucapião ser por excelência originária, muito tem se discutido na doutrina sobre a alternativa da aquisição ser apresentada como derivada em virtude da participação do proprietário desapossado do terreno no procedimento.

a usucapião extrajudicial é um processo de natureza administrativa, instaurado a pedido do interessado, que tem por finalidade converter em propriedade uma posse reconhecidamente hábil e qualificada do possuidor, segundo os requisitos predispostos em lei. (MELLO, 2018, p. 158)

Neste aspecto, se explica que a inovação no instituto sucedeu apenas no procedimento pelo qual o direito é reconhecido e declarado para que ganhe eficácia erga omnes, o que não importa em alteração do próprio instrumento, suas premissas e natureza, que se mantêm inalterados como forma originária de aquisição de propriedade.

De acordo com Maria Helena Diniz (1996), pelos princípios que presidem as mais acatadas teorias sobre a aquisição da propriedade é de se aceitar que se trata de modo originário, uma vez que a relação jurídica formada em favor do usucapiente não deriva de nenhuma relação com o seu antecessor.

Outra comprovação de que o instituto jurídico não sofreu alterações em virtude do procedimento para sua materialização são as modalidades legais, por exemplo a extraordinária, ordinária, urbana e rural, as quais não sofrem nenhuma consequência se invocadas em via judicial ou extrajudicial.

### 3.2 Provimento nº 65/2017 do CNJ

No ano de 2017 houve grandes avanços no procedimento da Usucapião Extrajudicial. O Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento nº 65/2017, em 14 de dezembro de 2017 através de um dos seus últimos atos administrativos do ano. Este provimento ficou responsável por reger, no âmbito das serventias extrajudiciais, a Usucapião Extrajudicial.

Após a análise do Provimento nº 65/2017, se percebe um papel de extrema importância para o procedimento da Usucapião Extrajudicial, que até antes da edição da Lei 13.465/2017, que havia sido publicada em 11 de julho de 2017, ocorria muitas dúvidas e impossibilitava a realização do procedimento. Desta forma, através dos artigos dispostos no ato editado, o provimento ocasionou maior segurança jurídica na atuação dos profissionais das serventias extrajudiciais.

Este provimento repete os principais artigos trazidos pela Lei 13.465/2017, onde dispõe da ausência do assentimento expresso dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel que será objeto da usucapião, assim como dos confinantes, que após a notificação do registrador de imóveis, será interpretada como concordância.

Vale ressaltar que o provimento não trouxe alteração nenhuma na regulamentação da Lei 13.465/2017, apenas acrescentou muitas minúcias no que diz respeito a como os atos deverão ser praticados dentro das serventias extrajudiciais que atuarão neste procedimento, bem como, todas as exigências relacionadas as documentações que deverão ser observadas ao longo do procedimento.

O Provimento é uma ordem que constitui a forma como se deve praticar e executar a Usucapião nos serviços notariais e de registro de imóveis. O artigo primeiro dita que o provimento estabelece [...] “diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do artigo 216-A da LRP” (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017,online).

Desta forma, nota-se que o Provimento nº 65/2017 padronizou a atuação dos Tabeliães e Registrados no Brasil, esgotando assim possíveis dúvidas dentro do procedimento, afastando possibilidades de o Oficial de Registro de Imóveis remeter os autos para a via judicial.

### **3.3 Requisitos e o procedimento no CPC 2015**

Para começar, é importante ressaltar que a via extrajudicial deverá ser apresentada através de requerimento ao Oficial do Cartório do Registro de Imóveis devido, do mesmo modo que traz o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos.

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

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

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

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

IV- justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Novo Código de Processo Civil, Lei 13.105/2015)

Previamente, Rosenvald e Farias (2020) apresenta que em apertada síntese, a facilitação do acesso à propriedade resulta de uma simplificação procedimental que se vislumbra da apresentação do usucapiante por um procurador que instruirá o requerimento com ata notarial, planta e memorial descritivo, certidões negativas e justo título ou quaisquer documentos que comprovem a origem, continuidade, natureza e tempo da posse. Após a atuação pelo registrador e ciência de todos os interessados (confrontantes, proprietários, Estado e terceiros), o oficial do registro de imóveis acolherá ou denegará o pedido, sem que eventual

rejeição impeça o interessado de ajuizar ação de usucapião pelo procedimento comum do CPC/15.

Salienta-se ainda que, para suceder à usucapião extrajudicial o bem imóvel não poderá ser público, já que imóveis públicos são impassíveis de sofrer usucapião, conforme descreve o artigo 102 do Código Civil.

No que se refere à usucapião sobre bens públicos, sabe-se que há uma grande análise a ser feita, pois deve haver conhecimento se as terras são discriminadas ou não.

### **3.3.1 Requerimento**

A usucapião extrajudicial será requerida pela parte interessada ao Oficial do Registro de Imóveis devido. O mesmo acompanhará o procedimento que finalizará com o registro da usucapião, caso os requisitos legais forem confirmados, e também, não houver litígio. Será da parte, a decisão pela via extrajudicial, que poderá optar por concluir o seu pedido em juízo, se assim decidir.

O primeiro passo se inicia após a apresentação do requerimento do usucapiente, respeitando o princípio da instância que regula o direito registral. Vale ressaltar, que a parte deverá estar assistida por advogado, exigência legal consequente da complexidade do ato postulatório. A petição será a prova documental pré-constituída, para atestar a posse do tempo exigido para a usucapião, assim como as certidões negativas de distribuição, que evidencia a natureza mansa e pacífica da posse.

A necessidade da parte interessada de ser assistida por um advogado e os requisitos da petição inicial são estabelecidos pelo artigo 319 do CPC.

Art. 319. A petição inicial indicará:

I- o juízo a que é dirigida;

II- os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

- III- o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;
  - IV- o pedido com as suas especificações;
  - V- o valor da causa;
  - VI- as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;
  - VII- a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.
- § 1º Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias à sua obtenção.
- § 2º A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.  
(BRASIL, 2015)

De acordo com Leonardo Brandelli (2016), no requerimento, peça inicial do processo de usucapião extrajudicial, deverá a parte legitimada requerer a instauração do procedimento administrativo bem como o registro da usucapião ao final, justificando pormenorizadamente o seu direito à usucapião, detalhando qual a espécie de usucapião aplicável ao caso, no seu entender, bem como relatando minuciosamente acerca do preenchimento dos requisitos materiais para a aquisição pela usucapião no caso concreto alegado, o que deverá, por certo, ser provado subsequentemente ao Oficial de Registro pelos meios de prova admitidos.

### **3.3.2 Ata Notarial**

Antes da parte ingressar com o requerimento de usucapião extrajudicial por meio de seu advogado, deverá, acompanhada do tabelião, providenciar a lavratura da ata notarial, de preferência, no Tabelionato de Notas onde está situado o imóvel.

Márcio Guerra Serra (2016) explica que, o primeiro objetivo é fazer prova da legitimidade da posse do requerente. Para tal, necessário que a ata seja lavrada com diligência pessoal do tabelião ou seu preposto ao local, a fim de atestar que, de fato, o requerente exerce a posse mansa e pacífica do imóvel. Também deve instruir a ata com os elementos do prazo em que essa posse está sendo exercida, a fim de provar o decurso do prazo prescricional. Para ambos os casos, é recomendável que se colha a manifestação dos vizinhos. Este testemunho é um importante elemento na caracterização tanto da posse ser mansa e pacífica quanto do prazo em que ela tem sido exercida.

A apresentação da Ata notarial é exigida no inciso I, do art. 216-A. Conforme descrito neste inciso, é exigido que o requerimento esteja juntado da ata notarial lavrada pelo tabelião, constatando o tempo de posse da parte interessada.

O artigo 384 do Código de Processo Civil caracteriza a ata notarial como meio de prova, pois traz que a existência e o modo de existir de qualquer fato, pode ser atestado e documentado, a requerimento do interessado, mediante a ata redigida pelo tabelião.

Salienta-se que, a ata onde ocorrerá a diligência do local será muito mais importante, pois tabelião poderá atestar a concepção dele sobre o que viu propriamente, sucedendo uma segurança jurídica maior ao ato.

O Provimento 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, em seu artigo 4º, inciso I, apresenta quais informações deverão estar presentes na ata notarial:

- VIII- a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
- IX- o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- X- a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- XI- a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- XII- o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- XIII- o valor do imóvel;
- XIV- outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes; (BRASIL, 2017).

Também deverá conter a qualificação completa do requerente na ata notarial, além destes documentos listados acima. Fotos e vídeos tirados no decorrer dos anos, que comprovem a melhoria do imóvel, poderá ser usado como provas, afinal, posse é fato e fato se esclarece com situações fáticas.

### 3.3.3 Planta e Memorial descritivo

O inciso II do artigo 216-A exige como regra, que o requerimento e a ata notarial estejam acompanhados da Planta e do Memorial descritivo, devidamente assinado por um profissional legalmente habilitado e com prova da anotação de responsabilidade técnica.

A planta deve apresentar referências sobre as divisões e a área do imóvel, ou seja, a representação geométrica do imóvel, no mesmo tempo em que o memorial descritivo descreve o imóvel por meio de palavras que esclareçam tudo o que há exposto na planta. Estes documentos deverão constar o número de matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, designando os titulares de direito do imóvel.

A planta e o memorial descritivo deverão indicar o imóvel usucapiendo e seus confrontantes mediante seus números de matrícula ou transcrição, indicando ainda os titulares de direitos sobre tais imóveis, com seu nome e qualificação mínima que permita sua identificação, tal como número de CPF ou carteira de identidade, a fim de que possa o Registrador identificar em tais documentos os imóveis e os titulares de direito envolvidos no processo. A descrição do imóvel usucapiendo deverá obedecer aos requisitos de especialidade objetiva insculpidos nos arts. 176 e 225 da LRP. (BRANDELLI, 2016, p.71)

Entretanto, vale ressaltar que, caso o determinado imóvel não possua matrícula, a parte interessada deverá solicitar a abertura, pois este é o meio para regularizar um imóvel que possui vícios em seu registro.

Conforme dispõe o artigo 213, da Lei nº 6.015/73, caso não haja assinatura de algum confinante na planta e/ou no memorial descritivo, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento da parte interessada, para que no prazo de quinze dias se manifeste. Tal notificação poderá ser pessoal ou através dos correios, com aviso de recebimento. Logo após, caso o confrontante esteja em local incerto ou não sabido, será certificado pelo oficial, realizando a notificação por edital, com os mesmos dias de prazo, publicado por duas vezes em jornal de grande circulação. Por fim, não sendo localizado o(s)

confrontante(s) e não havendo impugnações, o confinante será presumido como anuente, já que o silêncio será interpretado como forma de concordância.

### **3.3.4 Certidões Negativas**

O inciso III, do artigo 216-A, da Lei nº 6.015/73, é o responsável por exigir a apresentação de certidões negativas no procedimento.

Apesar de o texto legal asseverar que as certidões devem ser negativas, somente nos casos em que a positividade da certidão representar um empecilho ao reconhecimento da usucapião, porque afeta algum de seus requisitos obrigatórios, como, por exemplo, a posse mansa, pacífica e duradoura, é que terá ela que ser negativa. Caso seja positiva, mas as ocorrências nenhuma relação tiverem com o reconhecimento da usucapião, a positividade da certidão em nada afetará a possibilidade de reconhecimento extrajudicial do pedido, apesar de o teor do comentado inciso fazer parecer o contrário. (BRANDELLI, 2016, p.74)

O provimento 65 da Corregedoria Nacional de Justiça, acrescenta ainda que, deverão ter data de expedição de até 30 dias, que demonstre a inexistência de ações que caracterizam oposição da posse do imóvel.

De acordo com Miguel Maria de Serpa Lopes (1997), as certidões negativas de distribuição de ações comprovam a mansidão e pacificidade da posse. Aqueles que têm interesse em impugnar a posse do usucapiente devem fazê-lo por meio de atos que demonstrem inequivocamente a oposição, como a proposição de ação possessória ou reivindicatória. As certidões comprovam justamente que não houve impugnação à posse do usucapiente. Deve o interessado instruir o pedido com todos os documentos que comprovem de alguma forma a aquisição da posse e a sua manutenção pelo período de tempo necessário para a ocorrência de usucapião.

Tais certidões têm como objetivo, analisar se existe alguma ação impeditiva em relação ao reconhecimento da usucapião extrajudicial ou que paralise o prazo prescricional. Isto posto, compreende-se que caso seja positiva esta certidão, afetará somente o procedimento da usucapião extrajudicial, na hipótese em que a mesma tenha relação com o imóvel. Em caso de ação que envolva outro

objeto, não prejudica a aquisição do imóvel por usucapião.

### **3.3.5 Justo Título**

Enfim, o justo título que será a comprovação da negociação entre o requerente da usucapião e o proprietário. Disposto no inciso IV do artigo 216-A, traz a possibilidade da apresentação de qualquer outro documento que demonstre a origem, continuidade, natureza, tempo de posse e cadeia possessória (se houver), tais como pagamento de impostos e taxas relativas ao imóvel, caso não haja o justo título.

Há outros documentos, referidos pelo mesmo inciso, que não comprovam uma relação negocial, mas podem ajudar a evidenciar o tempo de posse, tais como os pagamentos de IPTU, taxa de lixo, energia elétrica, água, telefonia fixa, condomínio, etc. Estes documentos são prova e devem ser analisados com afinco para verificar a correspondência com o conteúdo declarado e descrito na ata notarial. (PAIVA, 2016, p.7)

Possivelmente os documentos deverão sempre ser apresentados na via original, no entanto, caso não haja possibilidades, alguns poderão ser apresentados em cópia simples, ficando o advogado, com a exigência de justificar e declarar os mesmos como autênticos no requerimento, respondendo civil e criminalmente em caso de falsificação.

### **3.4 Registro de Imóveis**

Primeiramente, vale ressaltar que o Tabelião e o Oficial de Registro de Imóveis detêm papéis de extrema importância no procedimento da usucapião extrajudicial. Visto isso, Rosenvald e Farias (2020) apresenta que haverá um procedimento expedito, comandado pelo Oficial do Registro Imobiliário do local em que se situa o bem, dispensando homologação judicial e intervenção do órgão ministerial. Aos notários e registradores serão delegadas atividades que a tradição havia colado ao poder judiciário.

A implantação da usucapião extrajudicial no Processo Civil trouxe à

desjudicialização marcante na lei processual civil, que possui diversos dispositivos ligados às serventias extrajudiciais. Este procedimento traz principalmente a celeridade e um alívio na esfera judicial, isto porque os processos judiciais que se arrastam por anos nos tribunais brasileiros, contabiliza uma duração de aproximadamente 90 a 120 dias, desde que sejam preenchidas todas as exigências dispostas no art. 216-A.

Assim sendo, a atribuição do procedimento fica para o Oficial do Registro de Imóveis competente pelo processamento da usucapião extrajudicial, no caso, o responsável pela circunscrição em que se encontra o imóvel. Ele será responsável por conduzir e presidir todo o processo na esfera administrativa, analisando as provas e aplicando o direito ao caso concreto, e, ao final, a ele caberá decidir pela procedência ou não do pedido.

Se compreende, que no procedimento da usucapião extrajudicial o registrador fará um papel de juiz, formando seu próprio entendimento por meio dos documentos apresentados na circunscrição.

Henrique Ferraz Corrêa de Mello, sobre este papel do registrador, instrui que:

a usucapião envolve matéria de fato alheia ao registro, desafiando o exercício de funções equiparadas às do juiz. Fundamentalmente, arrolamos os seguintes: a) poder de direção do processo, incluindo não apenas os atos ordinatórios, mas também instrutórios; b) cognição ampla do pedido, da causa de pedir e da prova; e, c) prova de decidir. Cumpre frisar que o papel desempenhado pelo oficial registrador na usucapião se equipara ao do juiz

Quem fica responsável pela conferência de todos os documentos necessários, é o registrador, bem como, da análise se foram apresentados de acordo com a legislação. Esta análise será completa, averiguando todos os requisitos de admissibilidade do procedimento, assim como, a existência da posse *ad usucapionem*.

Se acaso faltar alguma documentação, ou se o registrador não esteja

convencido apenas com as provas apresentadas, ele poderá solicitar ou realizar diligências para que sejam esclarecidas as dúvidas que restar, conforme o §5º, do artigo 216-A, sob pena de ter o pedido negado, caso não realize e/ou não prove.

Contudo, se ao final de todas diligências, ainda restarem dúvidas, imprecisões ou incertezas, o pedido será rejeitado, devendo o Oficial apresentar uma nota devolutiva à parte interessada.

## **CONCLUSÃO**

Com a presente monografia, revela que a usucapião de bens imóveis é um instrumento jurídico composto por várias modalidades que asseguram o direito de propriedade ao indivíduo detentor da posse por determinado período contínuo sem interrupção. O Novo Código de Processo Civil em 2015, dispôs um procedimento com a possibilidade de ser realizado direto em serventias extrajudiciais, visando a diminuição da morosidade judicial.

Destaca-se que o Brasil é um país que possui mais 50% dos imóveis irregulares e o procedimento da usucapião é um dos meios para regularização das propriedades, podendo assim diminuir a quantidade de imóveis sem registro no país.

Conclui-se, que os objetivos propostos foram atingidos, considerando que a pesquisa demonstrou a importância da Usucapião Extrajudicial no ordenamento jurídico brasileiro, pois busca a desburocratização do procedimento com o seu processamento livre de litígios, facilitando todo o processo de maneira segura.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BEVILÁQUA, Clóvis. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro: Edição histórica, 1950. V. III.

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

BRASIL. Constituição (1998). Constituição da República Federativa do Brasil. São Paulo: Saraiva, 2012.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 10 de novembro de 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 12 de fevereiro de 2022.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 14 de março de 2015. Novo Código de Processo Civil. Diário Oficial da União. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 10 de fevereiro de 2022.

BRASIL. Lei nº 6.001, de 10 de dezembro de 1973. Estatuto de Índio. Diário Oficial da União. Brasília, 21 dez. 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6001.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm). Acesso em: 12 de novembro de 2021.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Código Civil. Diário Oficial da União. Acesso em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm). Acesso em: 10 de fevereiro de 2022.

BRASIL. Lei nº 8.951, de 13 de dezembro de 1994. Novo Código de Processo Civil. Diário Oficial da União. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8951.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8951.htm). Acesso em: 03 de março de 2022.

BRASIL. Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996. Diário Oficial da União. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9307.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9307.htm). Acesso em: 05 de março de 2022.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Diário Oficial da União. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm). Acesso em: 03 de março de 2022.

BRASIL. Lei nº 9.703, de 17 de novembro de 1998. Diário Oficial da União. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9703.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9703.htm). Acesso em: 05 de março de 2022.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Diário Oficial da União. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm). Acesso em: 10 de março de 2022.

BRASIL. Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005. Diário Oficial da União. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm). Acesso em: 10 de março de 2022.

BRASIL. Lei nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007. Diário Oficial da União. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm). Acesso em: 10 de março de 2022.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo: Saraiva, 2014.

CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 6ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

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: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em: 24 mar. 2022.

CORDEIRO, Bruna de Oliveira. A Desjudicialização e o Direito Fundamental de acesso à justiça: A Função Jurisdicional exercida para além do Poder Judiciário – Lei 11.441/2007. Unibrasil: Centro Universitário Autônomo do Brasil, 2016. 121 p. Dissertação (mestrado) – Disponível em: a-Oliveira.pdf. Acesso em: 16 de abril de 2022.

DEBS, Martha El; DEBS, Renata El e SILVEIRA, Thiago. Sistema Multiportas - A Mediação e a Conciliação nos Cartórios como instrumento de Pacificação Social e Dignidade Humana, Juspodivm Concursos, 2020.

DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, Direito das Coisas, São Paulo: Saraiva, 1996, p. 121.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil: direito das coisas. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a nova Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: Reais. 16 ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. 20ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2010.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. Tratado dos registros públicos. Revista e Atualizada por José Serpa de Santa Maria. 6 ed. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1997.

MELLO, Henrique Ferraz de. Ação de usucapião. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Processo Civil. Cassio Scarpinella Bueno, Olavo de Oliveira Neto (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao>. Acesso em: 12 de novembro de 2021.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Usucapião Extrajudicial. 2ª Ed. São Paulo. YK Editora, 2018.

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. Editora Itacaiúnas, 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. O procedimento da Usucapião Extrajudicial. Porto Alegre, RS. 2016.

SALOMÃO, Wendell Jones Fioravante; DELÉO, Caian Morenz Villa; in Artigo: Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação; publicado em 09/03/2015, disponível em: Acesso em 16 de abril de 2022.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. A usucapião tabular. Revista de Direito Imobiliário, v. 78, ano 38, p. 105-123. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2015. p. 116-117.

SERRA, Márcio Guerra, SERRA, Monete Hipólito. Registro de Imóveis III – Procedimentos Especiais. 2º ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

THEODORO JUNIOR, Humberto. Curso de direito processual civil. 59. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

VELOSO, Waldir de Pinho. Curso de Direito Notarial e Registral. Curitiba: Juruá, 2017.