

FACULDADE EVANGÉLICA RAÍZES

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO EFETIVO PARA
DESJUDICIALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE**

ANDRÉIA SILVA CONCEIÇÃO

Anápolis-GO

2020

ANDRÉIA SILVA CONCEIÇÃO

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO EFETIVO PARA
DESJUDICIALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE**

Trabalho de monografia apresentado como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade Evangélica Raízes.

Orientadora: Professora Me. Luane Silva Nascimento.

Anápolis, dezembro de 2020

FOLHA DE APROVAÇÃO

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO EFETIVO PARA DESJUDICIALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE

Monografia apresentada a Faculdade Evangélica
Raízes, curso de Direito, 2020

BANCA EXAMINADORA

Membros componentes da Banca Examinadora:

Orientadora: Professora Me. Luane Silva Nascimento.
Faculdade Evangélica Raízes.

Membro avaliador:
Faculdade Evangélica Raízes.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus pela benção de ter chegado até aqui, e pela realização de um sonho que é a conclusão de um curso superior. Aos meus pais que foram pilares nesta conquista, e meus incentivadores fiéis. A minha irmã e meu cunhado, meus companheiros diários, Deus os recompense por toda a ajuda até aqui. Agradeço também a minha orientadora Ma. Luane, uma estudiosa e que é um exemplo a ser seguido. Aos meus amigos e professores nesta trajetória, muita gratidão por todo o aprendizado e tudo o que vivemos.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	08
CAPÍTULO I - USUCAPIÃO.....	09
1.1. Conceito de Usucapião.....	09
1.2. Usucapião Extrajudicial.....	11
1.3. Porquê a Usucapião Extrajudicial ainda é pouco conhecida?.....	12
CAPÍTULO II - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	15
2.1 O estudo da Usucapião Extrajudicial.....	15
2.2 Procedimento da Usucapião Extrajudicial.....	19
CAPÍTULO III - REGISTROS PUBLICOS.....	22
3.1 Dados e estatísticas da adoção do procedimento da usucapião extrajudicial nos últimos cinco anos	22
CONCLUSÃO.....	27
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	28

RESUMO

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO EFETIVO PARA DESJUDICIALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE

O presente trabalho tem por objetivo esclarecer o procedimento da Usucapião Extrajudicial, bem como analisar a classificação dos tipos de Usucapião existentes em nosso ordenamento jurídico. O estudo teve por objetivo geral esclarecer o procedimento da Usucapião Extrajudicial e a documentação analisada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente para a obtenção da posse por meio desta via.

O primeiro capítulo tem como principal aspecto explicar o que é a Usucapião Extrajudicial, bem como quais os documentos necessários para a sua obtenção. O segundo capítulo buscou explicar os tipos de Usucapião existentes em nosso ordenamento jurídico e, o terceiro capítulo trouxe dados estatísticos dos últimos cinco anos da Usucapião Extrajudicial. Foram utilizados o tipo de pesquisa bibliográfica e a metodologia utilizadas foram pesquisas quantitativas, pesquisa explicativa e pesquisa bibliográfica.

PALAVRAS-CHAVE: Aquisição da propriedade. Extrajudicial. Cartório.

ABSTRACT

EXTRAJUDICIAL USUCAPIÃO AS EFFECTIVE INSTRUMENT FOR DEJUDICIALIZATION OF THE ORIGINAL ACQUISITION OF THE PROPERTY

This paper aims to clarify the Extrajudicial Usucapião procedure, as well as to analyze the classification of the types of Usucapião existing in our legal system. The general objective of the study was to clarify the Extrajudicial Usucapião procedure and the documentation analyzed before the competent Real Estate Registry Office for obtaining possession through this way.

The first chapter has the main aspect of explaining what is the Extrajudicial Usucapião, as well as which documents are necessary to obtain it. The second chapter sought to explain the types of Usucapião existing in our legal system and, the third chapter brought statistical data from the last five years of Extrajudicial Usucapião. The type of bibliographic reserach was uses and the methodology used was quantitative research, explanatory research and bibliographic reserarch.

KEYWORDS: *Acquisition of property. Extrajudicial. Registry.*

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo principal analisar o procedimento da Usucapião Extrajudicial, com base no Código Civil de 2002, bem como do Conselho Nacional de Justiça e da Lei 6.015/1973 para a obtenção da propriedade pela via cartorária.

A Usucapião é uma modalidade de aquisição originária da propriedade e até 2015 o pleito deveria ser submetido a um procedimento moroso pela via judicial. Diante disso, o legislador buscou alternativas para facilitar o procedimento e o acesso pelos interessados atribuindo competência aos registradores e notários para receber e processar o pedido de usucapião pela via extrajudicial.

Diante disso, este enredo buscou conceituar e abordar as noções básicas da usucapião, além de instigar o debate acerca das razões que acarretam o pouco uso da usucapião extrajudicial pelos aplicadores do direito. Na sequência, foram abordadas as modalidades de usucapião previstas no Código Civil Brasileiro.

Por fim, a pesquisa salientou as atribuições dos cartórios para o processamento da usucapião extrajudicial, outrossim, ressaltou os números fornecidos pelo Conselho Nacional de Justiça que demonstram, de forma irrefutável, o crescente uso da prática extrajudicial para a obtenção da propriedade originária, como meio de estimular sua utilização e, ao mesmo tempo, auxiliar os aplicadores do direito e toda população no esclarecimento dos benefícios advindos desta modalidade.

Para tanto, fora utilizada a pesquisa bibliográfica a metodologia utilizadas foram pesquisas quantitativas, pesquisa explicativa e pesquisa bibliográfica.

1 . USUCAPIÃO

1.1 – CONCEITO DE USUCAPIÃO

Com os avanços da sociedade e o aumento do número de conflitos entre as pessoas, estas têm se valido do Estado para viabilizar a resolução de conflitos por meio da via judicial, com o intuito de dirimir a lide instaurada.

Nesse aspecto, a jurisdição é a capacidade de invocar o direito, de chamar o Estado para resolver determinada situação. Acontece que as pessoas, de forma geral, têm usado a via judicial exacerbadamente, inclusive, em situações que poderiam ser resolvidas de forma mais ágil e simples, ao invés de já invocar o direito sob a forma judicial.

Essa postura tem acarretado o famigerado “afogamento” do Poder Judiciário, que muitas vezes em razão da falta de estrutura adequada e pelo número reduzido de servidores não consegue atender satisfatoriamente e com celeridade as demandas que lhe são submetidas.

Processos que poderiam ser resolvidos em meses podem levar anos ou até mesmo décadas. Diversos são os fatores que ocasionam esse “afogamento” do Poder Judiciário, seja pelo fator de crescimento populacional em que as cidades têm expandido e com isso têm-se um aumento de contendas, ou até mesmo pela falta de conhecimento por parte das pessoas de outras maneiras de solução de conflitos, seja por meio da arbitragem, conciliação ou mediação.

Uma forma encontrada para auxiliar a desafogar o Poder Judiciário é a utilização dos cartórios extrajudiciais na resolução de causas de sua competência trazendo segurança jurídica ao usuário e trabalhando de forma mais rápida, se comparado ao tempo de espera de uma demanda nos órgãos públicos.

Note-se que o papel dos cartórios é fundamental para a sociedade, como acontece com o caso de registro de imóvel, bem como dos atos que devem ser praticados em ordem cronológica na matrícula. A matrícula, por sua vez, é um número que é recebido por todos os imóveis pertencentes à Circunscrição.

Muito além de registrar imóveis, o cartório tem outras funções como, por exemplo, o recebimento e processamento da usucapião extrajudicial, que é uma modalidade de aquisição de propriedade em que o possuidor passa a ser o dono legítimo de determinada área a qual ele já tem posse por um determinado tempo.

Segundo Silvio de Salvo Venosa (2019, p. 26) a usucapião consiste:

A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Em termos mais concretos, denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições.

A origem da palavra usucapião deriva de *capere* (tomar) e de *usus* (uso), ou seja, tomar pelo uso. Com o passar dos anos, essa modalidade foi se aprimorando e chegou ao modelo que temos hoje com várias modalidades e hipóteses diferentes para serem aplicadas nos casos específicos.

A posse é requisito fundamental para aquisição da propriedade por meio da usucapião. O dicionário Aurélio, *Online 2020*, conceitua posse como sendo: Propriedade; estado da coisa que está sendo possuída por alguém ou que essa pessoa guarda consigo; condição da pessoa que está nesse mesmo estado.

Conforme o famoso antropólogo e civilista Sacco (2016, p. 63):

[...] A distinção entre posse e detenção baseia-se na distinção entre propriedade e poder de fato sobre a coisa. Aquele sujeito do poder de fato que quer ser considerado proprietário, que se comporta como se exercesse uma propriedade, é seguramente um possuidor. Aquele sujeito do poder de fato que se comporta como um não proprietário (depositário) é – segundo alguns sistemas – um não possuidor; dir-se-á que é um detentor.

Nesse sentido, o art. 1.198 do Código Civil:

[...] Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas (BRASIL, 2002).

Quanto ao caráter da posse, a usucapião distingue-se em ordinária e extraordinária.

O Código Civil de 2002 preceitua no artigo 1242, que “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos” (BRASIL, 2002).

Já a hipótese de Usucapião Extraordinária está prevista no artigo 1238 do Código Civil de 2002 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. (Brasil, 2002)

Outro requisito para a obtenção da usucapião é a posse contínua e incontestável, ou seja, que não foi objeto de discussão. Isso significa dizer que quando há qualquer tipo de manifestação com relação a propriedade, essa posse deixa de ser incontestável, havendo o interesse por outras pessoas na posse da respectiva propriedade.

O justo título é requisito para a obtenção da usucapião extraordinária e deve ser entendido como “a razão pela qual alguém recebeu a coisa do precedente possuidor” (RIBEIRO, 1992, p. 714).

1.2 - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial, objeto do presente estudo, foi inserida na Lei 6.015 de 1973 por meio do artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015 e pode ser considerada como aquela feita por meio de um processo administrativo diretamente no Cartório de Registro de Imóveis competente, que é uma instituição privada, delegatária do Poder Judiciário que presta serviços públicos.

No Brasil essa modalidade surgiu a partir da Lei n. 11.971/2009, mesmo que prevista desde o ano de 2001 já houvesse previsão na Medida Provisória n. 2.220/2001 de aquisição da propriedade mediante a usucapião extrajudicial.

É importante frisar que muitas pessoas não têm o conhecimento do devido processo perante o Cartório de Registro de Imóveis, por isso trataremos dos requisitos indispensáveis para a aquisição da propriedade começando com uma perspectiva comparativa com o Código de Processo Civil de 1973.

De acordo com os artigos 941 a 945, do Código de Processo Civil de 1973 previa a apresentação da petição na qual o autor identifica o imóvel usucapiendo colocando todos os argumentos da causa de pedir e os elementos autorizadores da usucapião, instruída com a planta e memorial descritivo do imóvel, devendo ser citado o proprietário de fato do imóvel – aquele em cujo nome encontra-se o registro imobiliário, bem como os proprietários dos imóveis confrontantes. Os cônjuges do proprietário e dos confrontantes também deveriam ser citados.

A União, o Estado ou Distrito Federal e o Município deveriam ser intimados para que se manifestassem acerca de eventual interesse na causa, na medida em que os imóveis públicos são insuscetíveis de usucapião.

Atualmente, muita coisa mudou, por isso trataremos dos requisitos da Usucapião Extrajudicial, a partir da previsão da LRP, *in verbis*:

A Lei 6.015/1973 dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências:

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: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

I- ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

II- planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

III- certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

Em que pese a previsão legal supramencionada, ainda é de pouco conhecimento o procedimento dentro dos cartórios, tanto por parte das pessoas que utilizam os serviços cartorários, como por parte dos profissionais que estão na linha de frente desses processos, fazendo com que surjam as chamadas exigências que consistem em erros sanáveis perante a documentação apresentada e devem ser corrigidos no prazo máximo de 30 dias sob pena de cancelamento do prosseguimento desse registro.

Portanto, a documentação necessária para a usucapião extrajudicial, conforme Ferreira (2016, p.3-5) consiste:

- a) ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse e a cadeia possessória, conforme a modalidade da usucapião;
- b) planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- c) certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- d) 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. - Declarações necessárias:

- a) Concordância dos titulares de direitos reais registrados ou averbados na matrícula;
- b) Concordância dos confrontantes;
- c) Ciência à União, Estado, Distrito Federal e do Município. Se não se manifestarem, o procedimento pode seguir. Se manifestarem-se com oposição ao direito, o registrador decidirá.
- d) Publicação de edital em jornal para conhecimento de terceiros;
- e) Atendimento dos requisitos da usucapião requerida.

Presença indispensável: - Possuidor como solicitante e declarante. Para algumas modalidades é documento obrigatório (usucapião ordinária - Art. 1.242 do Código Civil e Presenças convenientes: - Confrontantes, titulares do domínio - Confrontantes, possuidores - Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo Presenças facultativas: - Cônjuge do possuidor - Advogado Documentos indispensáveis: - RG e CPF, inclusive dos cônjuges - Certidão de casamento (se casado, separado, divorciado ou viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu - Pacto antenupcial registrado, se houver - Certidão de óbito (se viúvo). Quando for de outro município, com firma reconhecida do oficial que a expediu - Informar profissão - Informar endereço - Certidão do registro imobiliário, inclusive a negativa, se for o caso - Planta e memorial descritivo assinada pelos confrontantes. Qualificar e reconhecer a firma dos confrontantes e do profissional competente apostas na planta. Documentos convenientes: - Justo título - Recibos ou guias de pagamento de tributos relativos ao imóvel - Cadastro na prefeitura municipal ou carne de pagamento de tributos - Contratos como compromisso de compra e venda, arras, etc - Contas de consumo vinculadas ao imóvel, como água, luz, telefone, tv a cabo - Documentos indicativos de construções ou benfeitorias feitas no imóvel. Documentos facultativos: usucapião ordinária decorrente de registro cancelado - Art. 1.242, § único do Código Civil). - Certidões negativas dos distribuidores. Provam que não há ações reais ou pessoais reipersecutórias o que garante ao tabelião que a posse é mansa e pacífica.

2- REQUISITOS E PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO

A documentação a ser apresentada perante o Cartório de Registro de Imóveis é a parte principal para a obtenção da Usucapião Extrajudicial, se feita de forma correta faz com que o lapso temporal seja menor do que o prazo estimado, haja vista que alguns documentos são essenciais para o prosseguimento do feito.

Dentre os documentos necessários, é imprescindível que seja lavrada ata notarial que ateste o tempo de posse. Sobre ela o Código de Processo Civil na seção III, artigo 384, assim disciplina:

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. Parágrafo único. (BRASIL, Código de Processo Civil, 2015)

A ata notarial é lavrada pelo tabelião de notas que atesta o tempo de posse, com base na documentação apresentada, além de mencionar todos os proprietários do imóvel em questão, a chamada cadeia possessória. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

A planta e o memorial descritivo irão detalhar todas as medidas e confrontações do imóvel, referidos documentos deverão ser feitos por profissional habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional. São necessárias também as certidões negativas dos distribuidores da comarca de situação do imóvel e do município do requerente.

Ademais, será apresentado o 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.

Conforme Nobre, (2018, p. 47):

Justo título, singelamente, é documento capaz, em tese, de transferir o domínio. É documento de aparência legítima e válida, que todavia contém imperfeição que o torna imprestável a transferir a propriedade. Por vezes tal imperfeição é de modo imperceptível, que o título chega a passar pelo crivo da qualificação registral e é efetivamente registrado no registro de imóveis.

O Provimento 65/2017 dispõe sobre o procedimento e requisitos necessários para a Usucapião realizada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. É o que se depreende do teor dos artigos 1º e 2º, *in verbis*:

Art. 1º Estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP.

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017).

Este provimento é uma das formas de regulamentar o procedimento da usucapião perante o Registro de Imóveis, juntamente com a Lei 6.015/1973. É importante frisar que é necessário o papel do advogado ou defensor público, com capacidade postulatória para requerer o processamento da Usucapião Extrajudicial.

Neste sentido, entende-se que a usucapião extrajudicial é uma forma de desafogar o Poder Judiciário devido à demanda elevada de processos diários.

Para ser caracterizada a usucapião extrajudicial, é necessário o preenchimento de alguns pressupostos, como a coisa e o tempo, que serão aduzidos nas linhas a seguir.

O requisito fundamental para a usucapião é que a coisa seja passível de apropriação privada. Por imposição constitucional existem alguns bens que não são passíveis da usucapião como, por exemplo, os bens públicos de qualquer espécie.

Bens públicos são aqueles de propriedade da União, Estados, Municípios e Distrito Federal. Além das autarquias e fundações públicas de natureza autárquica.

Conforme preceitua Nobre (2018, p. 44):

O tempo necessário a aquisição de imóvel por usucapião, varia entre quinze anos, para a usucapião extraordinária sem redução de prazo, a dois anos para a usucapião familiar.

Nesta esteira, impende demonstrar que existem outras espécies da usucapião além da extraordinária e da ordinária, mencionadas anteriormente. É necessário aplicar o caso concreto ao tipo pretendido da usucapião. Por isso, iremos elencar os tipos da Usucapião mais conhecidas pela doutrina, que são: a usucapião extraordinária com prazo reduzido, a usucapião constitucional urbana, a usucapião constitucional rural, a usucapião familiar, a usucapião urbana coletiva e a usucapião indígena.

A modalidade de usucapião com prazo reduzido está prevista no artigo 1.238, parágrafo único do Código Civil, e existem duas hipóteses as quais o prazo pode ser reduzido de quinze para dez anos:

Parágrafo único. 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, Código Civil 2002).

A primeira hipótese refere-se ao possuidor ter moradia habitual no imóvel e a segunda se tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

A usucapião constitucional urbana, por sua vez, está prevista no artigo 183 da Constituição Federal e dispensa justo título e boa-fé. Para a aquisição originária da propriedade por meio dessa modalidade é necessário o preenchimento de alguns requisitos, como área urbana limitada a duzentos e cinquenta metros quadrados, utilização do imóvel para sua moradia como possuidor ou de sua família, inexistência de prévio reconhecimento de outra usucapião constitucional urbana e inexistência de outra propriedade urbana ou rural.

A Usucapião Constitucional Rural está prevista no artigo 191 da Constituição Federal, que assim dispõe:

Artigo 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, Online).

A usucapião rural constitui relevante instrumento de política agrícola e fundiária voltada para a reforma agrária, tal como se acha prevista na Constituição Federal, denominada de usucapião *pro labore*. Sua gênese remonta à Constituição de 1934, fruto do interesse político na consolidação da pequena propriedade rural legitimada pela posse e pela cultura, desde as concessões de sesmarias e da Lei nº 601/1850 (Lei de Terras). Gradualmente, foram os textos constitucionais ampliando a extensão máxima da área a ser usucapida passando de 10 hectares (CF 1934 e 1937) a 25 hectares (CF 1946) até alcançar-se hoje os 50 hectares, nos termos da atual Constituição (1988).

Neste caso também requer a junção de alguns elementos, que são: uma área de terra em zona rural, não superior a cinquenta hectares, que seja produtiva por seu trabalho ou de sua família, além de ter moradia ali fixada.

A Usucapião familiar é o tipo mais recente advindo com a Lei nº 12.424/2011, que acrescentou o artigo 1240-A ao Código Civil, *in verbis*:

Art.1240-A. 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, 2011, *Online*)

Para a caracterização dessa modalidade é necessária a reunião dos seguintes requisitos: uma área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados; o período de dois anos ininterruptamente e sem oposição; o uso deve ser para moradia ou da família, além de ser imprescindível que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Esse é o tipo de usucapião com o prazo mais curto prevista na legislação.

A usucapião urbana coletiva é prevista no Estatuto da Cidade e é definida no art. 10 da Lei nº 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 serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Brasil, 2001, *Online*)

Conforme a legislação, essa modalidade de usucapião tem como condições o núcleo urbano informal existente sem oposição há mais de cinco anos, área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor e a inexistência de outra propriedade urbana ou rural titulada pelos possuidores.

A usucapião indígena, por seu turno, é pouco conhecida e 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. (BRASIL, 1973, *Online*).

Os critérios da usucapião indígena são: que o possuidor seja índio, integrado ou não à civilização e que a área usucapida seja inferior a cinquenta hectares.

2.2 Procedimento da usucapião extrajudicial

Quando o pedido de usucapião é protocolizado perante o cartório de registro de imóveis lhe será atribuído um número, como uma espécie de identificação, e é justamente por meio desse número que todo o andamento desse processo será dado mediante o sistema registral. Por exemplo, no dia em que é apresentado o pedido e registrado no sistema consta o andamento como “entrada” e, conseqüentemente, a data de abertura desse protocolo.

As chamadas exigências cartorárias, presentes em muitos dos protocolos em um cartório, consistem numa condição para que o registro ou averbação seja efetivamente realizado. O grande fator causador destas é a falta de algum documento ou a divergência entre os documentos apresentados ou até mesmo quando os documentos apresentados não coincidem com aqueles arquivados na serventia extrajudicial.

É comum que no processo de usucapião extrajudicial sejam observadas certas exigências. Em Anápolis/GO, por exemplo, existem duas serventias extrajudiciais, o Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição e o Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição, e justamente essa divisão territorial é motivo para o cumprimento de uma exigência, qual seja, constar corretamente a qual circunscrição o pedido é endereçado.

Além disso, deve ser apresentado mandato outorgado em favor do advogado com poderes especiais, inclusive constando a modalidade da usucapião requerida, com assinaturas reconhecidas. Senão vejamos o disposto no Art.4º, incisos VI e VII, do Provimento 65/2017 – do CNJ:

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:
VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;
VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;
(CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, Online)

Outra situação comum é a existência de divergência entre o levantamento topográfico e a ata notarial apresentada no que tange as confrontações do imóvel usucapiendo, ocasião em que se faz necessário esclarecer, bem como retificar o que for necessário para harmonizá-los conforme disposto no art.4º, inciso I, letra “a”, do Provimento 65/2017, do CNJ.

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo; (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, *online*).

É necessário também que conste todos os detalhes do imóvel em questão, além do que deve haver uniformidade entre as descrições constando se há alguma edificação e todas as suas características, se há benfeitoras ou qualquer acessão no imóvel usucapiendo.

Se o imóvel usucapiendo for uma unidade autônoma de condomínio edilício regularmente instituído, a planta e o memorial são dispensados, desde que haja no requerimento expressamente a descrição na matrícula do imóvel, conforme determinação ao Artigo 4º, parágrafo 5º do Provimento 65/2017 do CNJ, menciona que:

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, *online*).

É imprescindível a apresentação da Certidão Negativa Criminal de 1º Grau do Distribuidor da cidade onde encontra-se inserido o imóvel em questão, dentro do prazo de 30 dias, conforme Artigo 4º, Inciso IV, alínea “a” do Provimento nº 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça.

Apresentar as Certidões Negativas dos Distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo (1º e 2º Graus Cíveis e Criminais de Anápolis-GO), dentro do prazo de 30 dias, nos termos do Art. 4º, Inciso IV, subitem “b” ambos do Provimento nº 65/2017 do CNJ.

Outro caso de Exigência é a apresentação das Certidões dos Distribuidores Cíveis de 1º grau, se houver o caso de ser positiva é necessário apresentar as respectivas Certidões Narrativas dos Processos mencionadas para que demonstrem que os mesmos não afetariam o imóvel em questão, demonstrando assim a inexistência de ações que caracterizam oposição a posse do imóvel, em atenção ao Artigo 4º, inciso IV, do Provimento nº 65/2017, do CNJ.

Após o Prazo de Manifestação das Fazendas Públicas findar, nos termos do Art.15 do Provimento nº 65/2017, do CNJ, é necessário proceder com a publicação de edital para conhecimento de terceiros:

Art. 15. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2017, online).

É um caso também de exigência, pois deve ser efetuado o pagamento em separado dos emolumentos para elaboração da Minuta de Edital para conhecimento de terceiros, que será publicado pelo requerente às expensas dele, uma vez que existe o prazo de 15 dias úteis, nos termos do art. 16, do Provimento 65/2017, do CNJ. A Exigência consiste em chamar o requerente para pagamento dos emolumentos, sob pena de cancelamento do protocolo se não cumpridas no prazo de 30 dias.

Portanto, a documentação apresentada faz toda a diferença no processo da obtenção da usucapião extrajudicial, quanto mais completa a documentação, e se todas as informações estiverem consoantes com as contidas nos arquivos e acervos da serventia extrajudicial, mais célere será o processo.

3. REGISTROS PÚBLICOS

3.1 Dados e estatísticas da adoção do procedimento da usucapião extrajudicial nos últimos cinco anos

Os serviços notariais e de registros podem ser entendidos, conforme voto do Ministro Carlos Ayres Britto na ADI 2.602 e de acordo com a visão de Gentil (2020, p.03) como:

I – serviços notariais e de registro são atividades próprias do Poder Público, pela clara razão de que, se não o fossem, nenhum sentido haveria para a remissão que a Lei Maior expressamente faz ao instituto da delegação a pessoas privadas. É dizer: atividades de senhorio público, por certo, porém obrigatoriamente exercidas em caráter privado (CF, art. 236, *caput*). Não facultativamente, como se dá, agora sim, com a prestação dos serviços públicos, desde que a opção pela via privada (que é uma via indireta) se dê por força de lei de cada pessoa federada que titularize tais serviços; II – cuida-se de atividades jurídicas do Estado, e não de atividades simplesmente materiais, cuja prestação é traspassada para os particulares mediante delegação (já foi assinalado). Não por conduto dos mecanismos da concessão ou da permissão, normados pelo *caput* do art. 175 da Constituição como instrumentos contratuais de privatização do exercício dessa atividade material (não propriamente jurídica) em que se constituem os serviços públicos; III – a delegação que lhes timbra a funcionalidade não se traduz, por nenhuma forma, em cláusulas contratuais. Ao revés, exprime-se em estatuições unilateralmente ditadas pelo Estado, valendo-se este de comandos veiculados por leis e respectivos atos regulamentares. Mais ainda, trata-se de delegação que somente pode recair sobre pessoa natural, e não sobre uma “empresa” ou pessoa mercantil, visto que de empresa ou pessoa mercantil é que versa a Magna Carta Federal em tema de concessão ou permissão de serviço público; IV – para se tornar delegatária do Poder Público, tal pessoa natural há de ganhar habilitação em concurso público de provas e títulos. Não por adjudicação em processo licitatório, regrado pela Constituição como antecedente necessário do contrato de concessão ou de permissão para o desempenho de serviço público; V – está-se a lidar com atividades estatais cujo exercício privado jaz sob a exclusiva fiscalização do Poder Judiciário, e não sob órgão ou entidade do Poder Executivo, sabido que por órgão ou entidade do Poder Executivo é que se dá a imediata fiscalização das empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos. Reversamente, por órgãos do Poder Judiciário é que se marca a presença do Estado para conferir certeza e liquidez jurídica às relações *inter partes*, com esta conhecida diferença: o modo usual de atuação do Poder Judiciário se dá sob o signo da contenciosidade, enquanto o invariável modo de atuação das serventias extraforenses não adentra essa delicada esfera da litigiosidade entre sujeitos de direito; VI – enfim, as atividades notariais e de registro não se inscrevem no âmbito das remuneráveis por “tarifa” ou “preço público”, mas no círculo das que se pautam por uma tabela de emolumentos, jungidos estes a normas gerais que se editam por lei necessariamente federal.

Características de todo destoantes, repise-se, daquelas que são inerentes ao regime dos serviços públicos. (Gentil, Alberto 2020).

Os atos realizados em um cartório de registro de imóveis são regidos por alguns princípios como, por exemplo, o da legalidade que quer dizer que todos os atos realizados serão feitos com base na letra da lei, além de ser um princípio da Constituição Federal que assim menciona:

II - Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

O princípio da impessoalidade também faz parte dos princípios que regem o cartório, ele prevê que deve haver a imparcialidade na defesa do interesse público a fim de que não exista diferenciação no tratamento quanto aos casos apresentados perante o Cartório de Registro de Imóveis.

O princípio da publicidade garante que todos os atos praticados sejam públicos, ou seja, qualquer pessoa que quiser ter acesso aos documentos que se encontram arquivados no cartório, poderá ter. Um exemplo da aplicabilidade desse princípio é que qualquer pessoa pode solicitar uma busca pelo nome ou CPF de alguém, para que sejam encontrados todos os possíveis imóveis registrados naquele cartório no nome do buscado. Ou solicitar uma busca de quais as matrículas dos imóveis que confrontam com algum determinado imóvel. E, até mesmo solicitar qualquer certidão e certidão com cópias de documentos já registrados ou que estão no acervo registral de determinada serventia extrajudicial.

O princípio da eficiência que também é norteador dos Cartórios de Registros de Imóveis garante que todos os atos praticados tem-se um prazo a ser cumprido. Como por exemplo a prenotação de um título que tem o prazo de 30 dias para ser registrado, ou a emissão de uma certidão ou busca que tem o prazo de 5 dias, garantindo ao usuário a celeridade mediante ao seu pedido

O oficial do cartório de Registro de Imóveis tem fé pública, o que quer dizer que nas palavras de Brandelli (2016, p.10):

A fé pública do registrador, entretanto, corresponde a um hábito do registrador, e o hábito do registrador é o próprio registrador em hábito. A admitir (o que não se queira!) o escambo da personalidade na atuação registral pelo recurso simplista ao tédio anônimo e formulário dos bits de um

computador, chegar-se-ia a levar a fé pública do registrador não já e só a uma crise, mas a um estado agônico, de recusa da própria natureza da instituição registral (vem-me aqui à lembrança o étimo de “agonia”: agone? Quer dizer: devo agir? Brandelli,2016.

Os registros públicos feitos no decorrer dos últimos 5 anos evidenciam que os números têm crescido e aos poucos a informação tem chegado a milhares de pessoas.

O CNJ - Conselho Nacional de Justiça realiza as pesquisas judiciárias a fim de se ter um controle quantitativo anual tanto das matérias que envolvem os processos, quanto das disciplinas do mesmo, a fim de dar transparência à sociedade e comparar dados no decorrer dos anos.

De acordo com a análise quantitativa feita pelo CNJ – Conselho Nacional de Justiça, no ano de 2015 foram realizados no Estado de Goiás 1.819 Registros Públicos de Usucapião.

No ano de 2016 houve uma leve queda e o número passou a ser então de 1679 Registros Públicos. Já no ano de 2017, o número voltou a crescer e passou a ser 2.267 a quantidade de Registros Públicos realizados em Goiás. Em 2018 o número de registros públicos continuou a crescer totalizando assim 2.811.

No ano passado, em 2019, teve uma leve queda no número de Registros Públicos passando de 2.811 para 2.695.

Ressalte-se que do ano de 2015 a 2019 houve duas quedas no valor total de Registros Públicos realizados em Goiás e 3 aumentos. O número de 2015, se comparado aos números de 2019, demonstram uma crescente demanda, mesmo havendo uma queda nesse período de tempo.

Nesta esteira, pode-se constatar que houve crescente utilização da via extrajudicial como meio eficaz da desjudicialização que, por sua vez, corresponde, de acordo com o Dicionário Aurélio, em “tirar o caráter oficial”, ou seja, genericamente, cuida-se de um mecanismo de facilitação.

Correa, (2015, pg. 03) em seu artigo “A Usucapião Extrajudicial: entre Expectativas Teóricas e Possibilidades Empíricas” menciona que o processo de desjudicialização pode ser assim entendido:

A “desjudicialização” consiste basicamente na possibilidade jurídica de que as partes busquem resolver suas postulações, sem o necessário envolvimento do Poder Judiciário, o que pode se dar através da negociação, da mediação, da arbitragem, da atuação de órgãos administrativos, de cartórios e de outros entes, como agências reguladoras. Consiste na prática de um elastecimento

da legitimação do ente que conduzirá a administração do conflito, permitindo que não apenas o poder judiciário seja apto a comandar a composição de conflitos ou o acesso a direitos.

A falta de conhecimento do procedimento da usucapião extrajudicial é um dos fatores que ocasiona a alta demanda no Poder Judiciário, seja por parte das pessoas de forma geral, seja pelos profissionais do Direito - os advogados – não dominarem o procedimento e, por conseguinte, permanecem inertes quanto à devida orientação aos clientes sobre o método mais célere para solucionar a questão mediante a utilização da via extrajudicial.

O conhecimento é e sempre será a forma mais eficaz na resolução de problemas. Quanto mais as pessoas forem informadas de que existem mecanismos mais fáceis e vias mais “curtas”, digamos assim, maiores serão os avanços da sociedade de forma geral.

A internet tem ajudado bastante, e hoje muitos dos cartórios de registro de imóveis, como, por exemplo, o 2º Registro de Imóveis de Anápolis, têm perfis nas redes sociais, como o Instagram, no qual todos os dias são postados conteúdos extremamente necessários e esclarecedores quanto aos mais diversos temas e serviços prestados pelo cartório, além de auxiliar e esquematizar quais os requisitos necessários na obtenção da usucapião, ou até mesmo explicar basicamente o conceito da usucapião extrajudicial. A internet é uma ferramenta e tanto e o seu uso tem ajudado as pessoas a sanar suas dúvidas.

Todas essas medidas ajudarão a sociedade de forma geral, não apenas reduzindo o tempo de espera mediante o Poder Judiciário, mas também ajudando na garantia de seus direitos e na resolução de conflitos.

Além disso, tais medidas farão com que sejam formados cidadãos que saibam procurar meios eficazes na resolução de seus conflitos. O direito a informação, inclusive, é um direito de todos e está previsto na Constituição Federal, que assim diz:

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

Como visto, o Cartório de Registro de Imóveis não é um órgão público, mais sim um órgão delegatário do Poder Judiciário que presta serviços públicos. Dessa maneira, todas as pessoas têm direito a receber informações do seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral. Exemplo da aplicabilidade desse direito no Cartório de Registro de Imóveis é que qualquer pessoa pode solicitar um pedido de certidão de qualquer imóvel do seu

interesse, ou até mesmo uma busca de imóveis que não necessariamente precisam ser de sua propriedade para que sejam feitos tais pedidos.

Por isso, até mesmo por título de informação qualquer pessoa pode se dirigir até um Cartório de Registro de Imóveis competente apenas para sanar dúvidas.

Ademais, O Cartório de Registro de Imóveis tem papel primordial na aquisição e registro de um imóvel que na maioria das vezes é um sonho de uma pessoa.

O adágio jurídico que disciplina que “só é dono quem registra”, traz a tona que a regularização de um imóvel e a devida atualização de atos em sua matrícula deve ser um ato principal na vida de quem está possuindo um imóvel.

Nesta esteira, a usucapião extrajudicial é uma modalidade originária de aquisição da propriedade, pois ela é desvinculada de qualquer relação com o titular anterior, não existindo relação jurídica de transmissão.

Em sua maioria, as pessoas que obtém imóveis por meio da usucapião são pessoas de baixa renda que não tem onde morar e ao ver um imóvel desabitado passam a residir nele desde que não haja reivindicação quanto a presença deles nesse lugar. Conforme o tempo vai passando e ninguém aparece como sendo o proprietário desse imóvel o então possuidor adquire o direito de regularizar a situação desse imóvel e o procedimento que transcorrerá com maior agilidade situa-se na esfera administrativa, motivo pelo qual o presente estudo buscou salientar a importância da usucapião extrajudicial, bem como da celeridade que a reveste como fator de exercício do direito de adquirir a propriedade em um menor espaço de tempo.

CONCLUSÃO

Este estudo buscou demonstrar que a nova modalidade de usucapião, qual seja, extrajudicial, é uma forma célere e eficaz de se chegar a um objetivo a ser alcançado na vida de muitas pessoas: o registro do imóvel regularizado.

A Lei 6015/1973, o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, a Constituição Federal de 1988, e o Código Civil são a base jurídica que regulamenta o processo de obtenção da usucapião pela via extrajudicial.

A informação é e sempre será a forma mais ágil de se garantir a resolução de conflitos. E, por isso quanto mais as pessoas forem atrás do uso da mesma, mais pessoas serão alcançadas e maiores os resultados teremos.

Aos poucos, a Usucapião Extrajudicial tem chegado e tomado algumas proporções e a tendência é de se tornar cada vez mais conhecida. Visto que, muitas pessoas tem corrido atrás de agilizar os seus processos e de resolverem o seu procedimento.

Para o desenvolvimento da pesquisa fora adotado o tipo de pesquisa bibliográfica e a metodologia utilizadas foram pesquisas quantitativas, pesquisa explicativa e pesquisa bibliográfica.

Referências Bibliográficas:

BEZERRA, ADRIA. **A segurança jurídica dos direitos reais no registro imobiliário.** Disponível em <http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/1166/1/ADRIA%20MARCELA%20BEZERRA%20DA%20SILVA.pdf/MONOGRAFIA> Acesso em 14/09/2020.

BRANDELLIL; **Usucapião Administrativa de Acordo com o novo Código de Processo Civil.** Capítulo III. Noções Gerais sobre posse. Jundiaí, São Paulo. Saraiva, 2019.

BRASIL, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.** 1916. Rio de Janeiro, RJ, jan 1916. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm.

BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** 2002. Brasília, DF, jan 2002.

BRASIL, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil.** Brasília, DF, mar 2015.

BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm . Brasília, DF, dez 1973

BRASIL. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988.** Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm Brasília, DF, out 1988.

CNJ. **PROVIMENTO Nº 65/2017 (ESTABELECE DIRETRIZES PARA O PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO DE IMÓVEIS).** DISPONÍVEL EM [HTTPS://WWW.26NOTAS.COM.BR/BLOG/?P=14095](https://www.26notas.com.br/blog/?p=14095). ACESSO EM 05/09/2020.

FERREIRA. PRG; **Cartilha Procedimento da Ata notarial para Usucapião Extrajudicial.** 2016. Disponível em https://www.26notas.com.br/blog/wp-content/uploads/2016/03/Cartilha-procedimento-Ata-notarial-para-usucapi%C3%A3o-extrajudicial_ok.pdf.

GAGLIANO.PS; FILHO.RP; **Novo Curso de Direito Civil, Direitos Reais.** São Paulo. 1ª edição. Saraiva 2019.

GENTIL, ALBERTO. **Registros Públicos** – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO 2020.

<https://www.2rianapolis.com.br/nossa-circunscricao>. Acesso em 12/11/2020.

<http://revistas.faa.edu.br/index.php/FDV/article/view/59/39> . Acesso em 20/10/2020.

IULLY, Elis. **Usucapião Extrajudicial**. Serviços Notariais e de Registro de Imóveis no município de Anápolis. Disponível em: <http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/8569/1/MONOGRAFIA>. Direito. Unievangélica.

MELLO, Henrique. **A desjudicialização da usucapião imobiliária**. Disponível em file:///C:/Users/andre/Downloads/Henrique%20Ferraz%20Corr%C3%AAa20de%20Mello.pdf. Acesso em 15/08/2020. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

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**. 1ª edição, Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

Posse IN: Dicio Dicionário Aurélio. Disponível em <https://www.dicio.com.br/posse/>

VENOSA, SS. **Direito Civil: Reais**. 19ª edição. Atlas 2019. São Paulo.