

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA – UFSC
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ
DEPARTAMENTO DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

FRANCINE RODRIGUES FENTZLAFF

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Uma análise do procedimento a partir
do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões
polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro**

**FLORIANÓPOLIS/SC
2018**

FRANCINE RODRIGUES FENTZLAFF

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Universidade Federal de Santa Catarina para obtenção do título de Bacharela em Direito

Orientador: Prof. Dr. Marcus Vinicius Motter Borges

FLORIANÓPOLIS/SC

2018

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
COORDENADORIA DE MONOGRAFIA

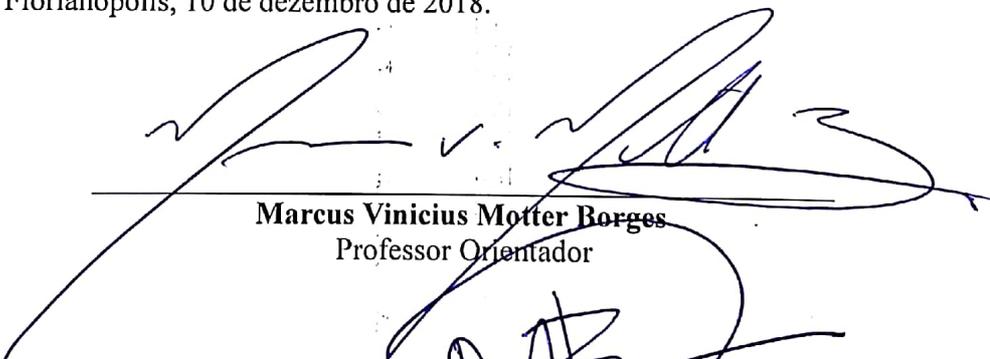
ATA DE SESSÃO DE DEFESA DE TCC

Aos 10 dias do mês de **dezembro** do ano de 2018, às 19 horas, na Sala 109 do CCJ, foi realizada a defesa pública do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) intitulado “**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro**”, elaborado pela acadêmica **Francine Rodrigues Fentzlaff**, matrícula nº 12205603, composta pelos membros **Marcus Vinicius Motter Borges**, **Mathias Foletto** e **Vanessa Zoldan**, abaixo assinados, obteve a aprovação com nota 10,0 (DEZ), cumprindo o requisito legal previsto no art. 10 da Resolução nº 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução nº 01/CCGD/CCJ/2014.

Aprovação Integral

Aprovação Condicionada aos seguintes reparos, sob fiscalização do Prof. Orientador

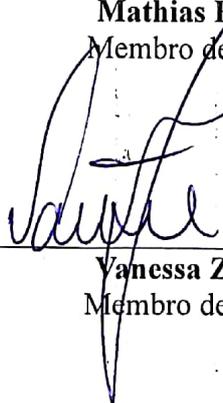
Florianópolis, 10 de dezembro de 2018.



Marcus Vinicius Motter Borges
Professor Orientador



Mathias Foletto
Membro de Banca



Vanessa Zoldan
Membro de Banca

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
COLEGIADO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

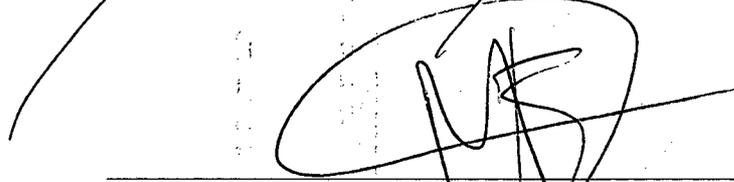
TERMO DE APROVAÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro**, elaborado pela acadêmica **Francine Rodrigues Fentzlaff**, defendido em **10/12/2018** e aprovado pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota 10,0 (DEZ), cumprindo o requisito legal previsto no art. 10 da Resolução nº 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução nº 01/CCGD/CCJ/2014.

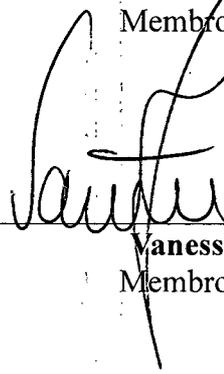
Florianópolis, 10 de dezembro de 2018.



Marcus Vinicius Motter Borges
Professor Orientador



Mathias Holetto
Membro de Banca



Vanessa Zoldan
Membro de Banca



Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Ciências Jurídicas
COORDENADORIA DO CURSO DE DIREITO

TERMO DE RESPONSABILIDADE PELO INEDITISMO DO TCC E
ORIENTAÇÃO IDEOLÓGICA

Aluna: Francine Rodrigues Fentzlaff

RG:5.653.559 SSP/SC

CPF: 087.484.519-08

Matrícula: 12205603

Título do TCC: **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro.**

Orientador: Prof. Dr. Marcus Vinicius Motter Borges.

Eu, **Francine Rodrigues Fentzlaff**, acima qualificado; venho, pelo presente termo, assumir integral responsabilidade pela originalidade e conteúdo ideológico apresentado no TCC de minha autoria, acima referido.

Florianópolis, SC, 10 de dezembro de 2018.

Assinatura manuscrita em tinta preta, apresentando uma grafia cursiva e estilizada.

FRANCINE RODRIGUES FENTZLAFF

À minha mãe Sônia e ao meu pai Roberval, pelo amor incondicional e ensinamentos durante toda minha vida.

Ao meu namorado Fabricio, pelo amor sincero e apoio ao longo de nossa caminhada conjunta.

AGRADECIMENTOS

Toda conclusão de uma etapa exige agradecimento àqueles que puderam contribuir e nos apoiaram para chegarmos a esse fim. E, para o término da graduação e elaboração de um trabalho de conclusão de curso não seriam diferentes.

Agradeço aos meus pais por todos os ensinamentos repassados, ensinando-me os valores corretos à serem seguidos, despendendo amor, carinho e compreensão. Muito obrigada, graças a vocês me tornei quem sou hoje.

Especialmente, agradeço à minha mãe, exemplo de mulher batalhadora, que abdicou de seus interesses pessoais para elevar o de seus filhos, a qual me apoiou desde o começo da minha vida até hoje, principal responsável por eu chegar onde estou, que esteve ao meu lado durante as noites mal dormidas, que suportou minhas ansiedades, frustrações e angústias para que eu pudesse ingressar efetivamente na faculdade. Muito obrigada mãe, você é minha base e inspiração de vida, te amo muito!

Ao meu namorado Fabricio, agradeço por ter entrado na minha vida e dela não ter saído. Quem suportou tudo e ajudou-me a finalizar a faculdade, incentivando-me a não desistir, quando de fato eu já estava desistindo. Obrigada por “brigar” comigo quando eu mais precisava, fazendo-me entender que o mundo e as pessoas podem não ser aquilo que nós achamos que sejam. Obrigada por suportar minhas crises de ansiedade e estresse, dando-me o abraço e conforto que precisava e fazendo-me descansar quando via que eu já não me aguentava em pé. Obrigada meu amor, por ser meu companheiro e dividir a vida comigo, eu te amo é pouco para expressar o que sinto!

Aos meus sogros, Luciana e Paulo, que receberam-me tão bem na família e estiveram ao meu lado dando todo o apoio possível, demonstrando-se solícitos a tudo que estivesse ao seus alcances. Vocês são minha segunda família, muito obrigada por tudo!

Aos meus irmãos Gustavo e Caroline, que apesar da minha distância e ausência, sei que sempre os terei ao meu lado.

Aos meus amigos e colegas de trabalho, que suportaram essa fase tão tensa e estressante da vida, aguentando-me no dia-a-dia e nas rotinas atarefadas. Em especial à Daniela, que sempre se demonstrou paciente e atenciosa, disposta a ouvir meus desabafos e preocupações, incentivando-me a nunca desistir e fazendo-me crer que eu era capaz. E também ao Ederson, que ajudou-me com conselhos, dicas e material para conseguir finalizá-lo.

Ao setor de registro do Registro de Imóveis de São José, que foram tão complacentes ante as minhas ausências, demonstrando compreensão com a situação e comprometimento com o trabalho. Vocês são a melhor equipe possível para coordenar!

Ao “Alpiste” pela melhor época da graduação, pelas risadas e momentos inesquecíveis. Agradeço também pela amizade leve, sincera e fiel, mesmo eu sendo uma amiga tão ausente.

Ao meu orientador, Prof. Marcus Vinicius Motter Borges, agradeço pelo interesse imediato em acompanhar meu trabalho, pela disponibilidade e conhecimento repassados.

Aos membros da minha banca, Vanessa Zoldan e Mathias Foletto, um agradecimento por terem se demonstrado tão solícitos com minha defesa e pela disponibilidade, mesmo com as alterações de data.

Por fim, agradeço a todos que contribuíram de alguma forma para que eu pudesse chegar até aqui e conseguir finalizar essa graduação. Gratidão sempre!

RESUMO

A usucapião extrajudicial é um novo procedimento de reconhecimento da propriedade imobiliária e demais direitos reais passíveis de usucapião, introduzidos no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei n. 13.105/15, o Novo Código de Processo Civil, e com diretrizes estabelecidas para o procedimento através do Provimento 65 de 14 de dezembro de 2017 do Conselho Nacional de Justiça. A partir do método dedutivo, com base na pesquisa doutrinária e jurisprudencial, tratar-se-á primeiramente das diferenças entre posse e propriedade, da conceituação do instituto, premissas necessárias e das modalidades de usucapião de bens imóveis existentes na legislação vigente, com enfoque na área extrajudicial. Far-se-á uma análise do cabimento, da documentação necessária e as etapas existentes para o procedimento processado diretamente no Registro de Imóveis competente. O objetivo final deste trabalho é discutir os pontos controvertidos e os aspectos polêmicos deste instituto na esfera administrativa, após as diretrizes do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, em face do ordenamento jurídico brasileiro atual.

Palavras-chave: Usucapião. Usucapião Extrajudicial. Lei n. 13.105/2015. Provimento 65/2017 do CNJ. Documentação e procedimento. Pontos controvertidos.

ABSTRACT

Out of court adverse possession is a new procedure for the recognition of real estate property and the real right of usucapion, introduced in the Brazilian legal system by Law n. 13.105/15, the New Code of Civil Procedure, and with guidelines established for the procedure through Provimento 65 of December 14, 2017, of the National Council of Justice. From the deductive method, based on the doctrinal and jurisprudential research, it will first deal with the differences between possession and ownership, the concept of the institute, the necessary premises and the modalities of adverse possession of real estate existing in the current legislation, with extrajudicial area. An analysis of the appropriateness, the necessary documentation and the steps for the procedure processed directly in the competent Property Register will be made. The final objective of this study is to discuss controversial points and controversial aspects of this institute in the administrative sphere, following the guidelines of the Provimento 65 of the National Council of Justice, in the face of the current Brazilian legal system.

Keywords: Adverse Possession. Out of Court. Adverse Possession. Law n. 13.105/2015. Provimento 65/2017 of the CNJ. Documentation and procedure. Controversial points.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AR	Aviso de Recebimento
ART	Anotação da Responsabilidade
art.	Artigo
arts.	Artigos
ampl.	Ampliada
CAR	Cadastro Ambiental Rural
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CC/2002	Código Civil de 2002
CCIR	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CNPJ	Cadastro Nacional das Pessoas Jurídica
CPC/2015	Código de Processo Civil de 2015
CPF	Cadastro de Pessoas Físicas
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CRFB/88	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e emendas constitucionais posteriores
EC	Emenda Constitucional
ed.	Edição
ha	Hectare
INCRA	Instituto de Colonização e Reforma Agrária
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
ITR	Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
LRP	Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73)
m²	Metros Quadrados
n.	Número
OAB	Ordem dos Advogados do Brasil
p.	Página
§.	Parágrafo
rev.	Revista
RG	Registro Geral
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
SC	Santa Catarina

SP

São Paulo

STJ

Superior Tribunal de Justiça

v.

Volume

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	15
2 GENERALIDADES CONCEITUAIS E A USUCAPIÃO	18
2.1 POSSE.....	18
2.2 PROPRIEDADE	20
2.3 CONCEITO DE USUCAPIÃO	22
2.3.1 Posse Ad Usucapionem	23
2.3.2 Prazo Prescricional	24
2.3.3 Boa Fé.....	25
2.3.4 Justo Título	26
2.3.5 Acessio Possessionis e Successio Possessionis	28
2.4 BENS E DIREITOS IMÓVEIS SUJEITOS À USUCAPIÃO	29
2.5 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO	30
2.5.1 Usucapião Extraordinária	31
2.5.1.1 <i>Usucapião Extraordinária com Prazo Reduzido</i>	32
2.5.2 Usucapião Ordinária.....	33
2.5.2.1 <i>Usucapião Ordinária com Prazo Reduzido e a Usucapião Tabular ou “Secundum Tabulas”</i>	33
2.5.3 Usucapião Constitucional Urbana.....	36
2.5.4 Usucapião Constitucional Rural	38
2.5.5 Usucapião Especial Urbana Coletiva	40
2.5.6 Usucapião Especial Urbana Familiar.....	41
2.5.7 Usucapião Especial Indígena.....	42
2.6 EFEITOS.....	43
3 PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL.....	44
3.1 ASPECTOS INTRODUTÓRIOS	44
3.2 CABIMENTO.....	45
3.3 PARTICULARIDADES DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL	47
3.3.1 O papel do Tabelião	47
3.3.2 O papel do Registrador de Imóveis	48
3.3.3 Os Princípios Registros Norteadores na Análise Documental	49
3.3.3.1 <i>Legalidade</i>	49
3.3.3.2 <i>Segurança Jurídica</i>	49
3.3.3.3 <i>Especialidade Objetiva e Subjetiva</i>	50
3.4 DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA	52
3.4.1 Requerimento	52
3.4.1.1 <i>Endereçamento</i>	53

3.4.1.2	<i>Qualificação das Partes</i>	54
3.4.1.3	<i>Os Fatos e seus Fundamentos Jurídicos</i>	55
3.4.1.4	<i>Valor Atribuído ao Imóvel</i>	56
3.4.1.5	<i>Documentos Que Serão Acostados ao Requerimento</i>	56
3.4.1.6	<i>Os Pedidos e suas Especificações</i>	56
3.4.1.7	<i>Identificação do Advogado e Assinatura com Reconhecimento de Firma</i>	58
3.4.2	Instrumento de Mandato	58
3.4.3	Ata Notarial	60
3.4.3.1	<i>Qualificação das Partes</i>	62
3.4.3.2	<i>Descrição do Imóvel</i>	62
3.4.3.3	<i>O Tempo e As Características da Posse</i>	63
3.4.3.4	<i>A Forma de Aquisição da Posse do Imóvel Usucapiendo e Circunstâncias</i> ...	64
3.4.3.5	<i>A Modalidade de Usucapião e sua Base Legal ou Constitucional</i>	64
3.4.3.6	<i>Valor do Imóvel</i>	64
3.4.3.7	<i>Outras Declarações</i>	64
3.4.3.8	<i>Informações que o Tabelião de Notas Considere Necessárias</i>	65
3.4.4	Planta, Memorial Descritivo e ART ou RRT	66
3.4.5	Certidões dos Distribuidores	68
3.4.6	Certidões do Registro de Imóveis Competente	70
3.4.6.1	<i>Imóvel Matriculado</i>	70
3.4.6.2	<i>Imóvel Sem Matrícula Originária</i>	70
3.4.7	Certidão Relativa à Natureza do Imóvel	70
3.4.8	Documentos de Qualificação	71
3.4.9	Justo título e Demais Documentos Comprobatórios da Posse	71
3.4.10	Documentos do Imóvel Rural	73
4	PROCEDIMENTO E PONTOS CONTROVERTIDOS	74
4.1	ETAPAS DO PROCEDIMENTO	74
4.1.1	Ingresso do Título e Prenotação	74
4.1.2	Autuação	75
4.1.3	Prazo de Prenotação do Protocolo e Desídia do Requerente	75
4.1.4	Parecer – Análise da Admissibilidade do Pedido	76
4.1.5	Anuência e Notificação de Interessados Certos	77
4.1.6	Intimação dos Entes Públicos	80
4.1.7	Edital	82
4.2	ASPECTOS POLÊMICOS E PONTOS CONTROVERTIDOS	83
4.2.1	Conteúdo da Ata Notarial	84
4.2.2	Aquisição Originária pela Usucapião	86
4.2.3	Formas de Comunicação aos Confrontantes e a Concordância Implícita	89
4.2.4	Notificação Por Edital Quando Não Localizados os Titulares de Direitos Registrados ou Averbados na Matrícula do Imóvel Usucapiendo ou na Matrícula dos Imóveis Confinantes	90
4.2.5	Assinatura na Planta e Memorial Descritivo	92

4.2.6 Edital e Prazo para Impugnação de Terceiros.....	92
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	95
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	98

1 INTRODUÇÃO

Com o advento do novo Código de Processo Civil, instituído pelo Lei n. 13.105 de 2015, a usucapião, que antes só era possível pela via jurisdicional, passou a ser admitida extrajudicialmente também.

Entabulado como procedimento de usucapião extrajudicial, o artigo 1.071 do novo CPC/2015 acrescentou o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (LRP – Lei n. 6.015/73), como forma de desjudicialização dos processos em que não exista lide e tenham por objeto imóveis disponíveis. Desde então, o que era inexistente no ordenamento jurídico brasileiro, passou a ser uma opção aos que pretendem ver reconhecida sua propriedade e demais direitos reais passíveis de usucapião, através da posse contínua, podendo escolher entre o procedimento judicial ou o extrajudicial, sem prejuízo de ambos.

Ocorre que, mesmo após a vigência da referida legislação, não se alcançou o efeito desejado de desobstrução do judiciário, tendo em vista as lacunas e exigências despautérias do dispositivo legal, que dificultaram o procedimento em sua prática registral e notarial.

Nesse contexto, após a primeira alteração precisa feita pela Lei n. 13.465/2017, que estabeleceu o silêncio do titular registral e dos confrontantes do imóvel como anuência (e não discordância como trazia o texto primitivo do art. 216-A da LRP), fora apresentado em dezembro de 2017, o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, responsável por disciplinar as diretrizes a respeito do procedimento pela via administrativa.

O objetivo deste trabalho é analisar o referido procedimento extrajudicial a partir do último provimento nacional, passando pela análise da documentação necessária e as etapas perante o registro imobiliário, para fins de verificar a compatibilidade com o ordenamento jurídico brasileiro em seus aspectos.

Inicialmente, cumpre esclarecer que durante todo o trabalho será tratado o instituto da usucapião no gênero feminino, em virtude da etimologia da palavra¹ e do que estabelece a Lei n. 6.969/81, ao trazer também o vocábulo no gênero feminino. Assim, diz-se “a usucapião”.

Por conseguinte, o presente trabalho monográfico terá início no Capítulo 1, que visa explicitar generalidades conceituais sobre o tema e o instituto da usucapião. Para isso, será abordado um estudo singelo sobre a posse e propriedade, passando-se pelas teorias objetiva e subjetiva da posse, os aspectos gerais da função social da propriedade, e abrangendo conceitos e princípios em geral.

¹ USUCAPIÃO. *In*: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2018. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/usucapiao/>. Acesso em: 28 nov. 2018.

Ainda, serão ilustrados os conceitos básicos necessários para a correta compreensão da usucapião, analisando a posse *ad usucapionem*, o prazo prescricional, a boa-fé, o justo título e a possibilidade de se valer do *accessio e successio possessionis*.

Em seguida, serão tecidas algumas considerações sobre os bens passíveis de usucapião, fazendo-se um breve estudo sobre o regime jurídico dos bens públicos e disponíveis.

Ao final do primeiro capítulo, passa-se à dissecação de cada espécie de usucapião passível de ser pleiteada extrajudicialmente, analisando os requisitos específicos e indispensáveis às modalidades existentes.

O Capítulo 2 inicia o estudo específico do procedimento extrajudicial de reconhecimento da aquisição de propriedade pela usucapião – objetivo principal deste trabalho. Para tanto, tem como princípio necessário a verificação das hipóteses de cabimento desta via e suas particularidades.

Na sequência, busca-se elucidar toda a documentação essencial trazida pelo Provimento 65/2017 do CNJ, juntamente com o art. 216-A da Lei n. 6.015/73 e legislações correlatas, trazendo a parte teórica e prática dos dispositivos legais e posicionamentos doutrinários, uma vez que ela que será a base para o prosseguimento e deferimento do pedido no Registro de Imóveis competente.

A parte final do trabalho dedica-se ao Capítulo 3, que trata do procedimento extrajudicial em si, elencando como ocorrem as etapas no Ofício Imobiliário, de forma sucinta, com o intuito de que seja de fácil compreensão por todos, tornando o processo mais simplificado.

Ao final do terceiro capítulo apresentam-se alguns pontos polêmicos e as controvérsias doutrinárias e normativas trazidas pelo provimento nacional em face do ordenamento jurídico brasileiro, como (a) o conteúdo da ata notarial para fins de usucapião; (b) a questão da usucapião como forma de aquisição originária de propriedade (c) a aplicação da notificação por edital para interessados certos (d) as formas de comunicação aos confrontantes e o procedimento simplificado; (e) o prazo da publicação do edital terminativo; e, ao término, (f) a necessidade de assinatura tanto na planta quanto no memorial descritivo apresentados.

O presente estudo se encerra com as Considerações Finais, no sentido de abordar algumas reflexões sobre o que fora visto neste trabalho, como as adaptações de conceitos doutrinários em virtude das novas disposições legais sobre o instituto em estudo.

O método de pesquisa utilizado foi dedutivo, empregando-se como técnica de investigação de pesquisa baseada em documentação indireta, através da pesquisa documental,

envolvendo a Constituição Federal da República do Brasil, Código Civil, Código de Processo Civil, Lei nº 6.015/73, e, principalmente o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Ademais, também utilizou-se da pesquisa bibliográfica em livros, artigos e revistas sobre a Usucapião Extrajudicial.

2 GENERALIDADES CONCEITUAIS E A USUCAPIÃO

Inicialmente, neste primeiro tópico, pretende-se abordar questões mais teóricas e conceituais, de modo a explicitar o estudo sobre o tema, para melhor compreensão quando da parte prática do trabalho.

Para isso, serão abordadas algumas generalidades conceituais – frisando-se que não ocorrerá uma disseção sobre toda a matéria –, passando pela diferenciação básica de posse e propriedade, o conceito de usucapião e os requisitos necessários para as diversas modalidades de usucapião imóvel (posse *ad usucapionem*, prazo prescricional, boa-fé e justo título), sua natureza jurídica e bens e direitos sujeitos à usucapião.

Em sequência, serão analisadas algumas espécies de usucapião de bem imóvel existentes no ordenamento jurídico brasileiro, de modo que o enfoque seja nas modalidades em aplicação na esfera extrajudicial.

2.1 POSSE

O conceito de posse é habitualmente conhecido como a manifestação (ou exteriorização) da propriedade ou “a exteriorização de uma relação jurídica fática”².

Contudo, é de difícil conceituação, uma vez que poderá assumir diversos significados, a depender do contexto. Assim, no estudo efetivo da conceituação de posse, impossível não se deparar com as teorias de Savigny e Ihering, expostas no início do século XIX.

Antes da separação das duas teorias, imprescindível destacar dois elementos componentes da posse, para diferenciação *posteriori* das duas concepções: o *corpus* e o *animus*.

Conforme conceitua Venosa, o *corpus* é a “relação material do homem com a coisa, ou, a exterioridade da propriedade”. Já o *animus* é o “elemento subjetivo, a intenção de proceder com a coisa como faz normalmente o proprietário”³.

Enquanto o *corpus* caracteriza-se pela simples retenção do objeto, o *animus* é a intenção de tê-lo para si.

Nesse prisma, é que surgem as posições de Savigny e Ihering. Enquanto que o primeiro adota a teoria subjetiva, Ihering adota a objetiva.

De acordo com a teoria subjetiva de Savigny, defendida no seu *Tratado da Posse*, para que exista a posse efetivamente, far-se-á necessária a existência do *corpus* e do *animus*. Assim,

² ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Posse**. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 42.

³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 5. (Coleção direito civil). p. 46-47.

conceitua-se o indivíduo como verdadeiramente possuidor, se além de exercer o poder sobre a coisa, ele tenha a sua intenção de fazer-se proprietário, ou seja, com o *animus domini*⁴.

A respeito do defendido na teoria subjetiva, Gomes esclarece que “se não existe a vontade de ter a coisa como própria, haverá simples *detenção*. É o que se chamava de *naturalis possessio*, que, não sendo verdadeiramente posse pela ausência de *animus*, não produzia efeitos jurídicos.”⁵

Por outro lado, a teoria objetiva de Von Ihering esclarece que o elemento psicológico (de querer ser dono na coisa) estaria dispensado para a caracterização da posse, estabelecendo diferença entre as noções de posse e propriedade.

Para ele, o *animus* é “*tão somente a vontade de proceder como procede habitualmente o proprietário – affectio tenendi – independentemente de querer ser dono*”⁶.

Então, o possuidor será aquele que comporta-se como se fosse dono, e não necessariamente com a vontade de tornar-se. Ela põe em foco a utilização econômica do bem, sendo imprescindível a destinação e forma econômica de sua relação exterior com a pessoa, de modo que a posse passa a ser, além do elemento *corpus* – que já compreenderia o *animus* –, caracterizada pela “*exterioridade da propriedade*”⁷.

Não obstante, a grande diferenciação das duas concepções consiste na conceituação de *detenção*. Enquanto que, segundo a primeira teoria, aqueles que não possuíam *animus domini* seriam meros detentores, para a última teoria, o detentor seria aquele que “perdeu a proteção possessória, em decorrência de um óbice legal, uma opção legislativa vinculada à qualidade de seu título de aquisição da coisa”⁸.

Desta forma, para haver a *detenção*, seria necessário o ordenamento jurídico estabelecer restrições para a posse, de forma a criar o referido instituto.

Por conseguinte, o Código Civil de 2002 adotou – ainda que de maneira segmentária – o sistema objetivo. Isso porquê, disciplina como possuidor “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” e como 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”⁹.

⁴ WALD, Arnoldo. **Direito civil: direito das coisas**, vol. 4. 12 ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 35.

⁵ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 32.

⁶ CHALHUB, Melhim Namem, **Direitos reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 37.

⁷ GOMES, Orlando. Op. Cit., p. 32.

⁸ ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 3 ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2004. p. 242.

⁹ Arts. 1.916 e 1.918. BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 18 nov. 2018.

Pelo teor dos artigos, considera-se possuidor quem exteriorize alguma das prerrogativas da propriedade, ainda que não seja de fato o proprietário do bem, e, detentor aquele que exercite os atos de posse, mas em nome de outrem, com relação de subordinação à este.

Contudo, como será visto adiante, para a caracterização da posse *ad usucapionem*, adotar-se-á a teoria de Savigny, haja vista que exigirá o *animus domini* do usucapiente.

2.2 PROPRIEDADE

O direito real da propriedade, pode ser visto como o direito mais amplo e mais sólido dos direitos reais, elencados no Código Civil atual¹⁰.

Primeiramente, há que se distanciar a propriedade, de domínio. Historicamente, a propriedade – do latim *proprium* – consiste em todas as situações jurídicas aferíveis que um titular poderia ter ingerência socioeconômica, existindo propriedade sobre coisas corpóreas e incorpóreas. Já o domínio, seria aplicável somente sobre bens corpóreos e coisas tangíveis (com origem no latim *domus* – casa)¹¹.

Pontes de Miranda doutrina que: “em sentido amplíssimo, propriedade é o domínio ou qualquer direito patrimonial. [...], é todo direito sobre as coisas corpóreas e a propriedade literária, científica, artística e industrial. Em sentido estritíssimo, é só o domínio”¹².

Ao estudar o direito da propriedade, em primeiro momento, este era visto como um direito natural, ilimitado, individualista e “sagrado”. Tinha definição no Código Napoleônico como o “direito de gozar e dispor das coisas de maneira mais absoluta”¹³.

Contudo, com o decorrer do tempo, o Estado capitalista passou a interferir nesse direito antes dito como “absoluto”, impondo restrições e limitações, de modo a subordinar a propriedade ao cumprimento de sua função social.

A respeito dessa evolução, Melhim Namem Chalhub leciona que:

O desenvolvimento do comércio e o crescimento da classe burguesa reclamava nova conformação do regime jurídico da propriedade, na medida em que o sistema de encargos, privilégios e prestações do senhor da terra, próprio regime feudal, constituía obstáculo ao pleno desenvolvimento do comércio. A Revolução Francesa afasta esses obstáculos, resgatando a concepção unitária do direito romano clássico, por ser essa forma que melhor atende às estruturas econômica e social que passa a predominar; atribui-se à propriedade privada, então, o caráter direito absoluto, inviolável e sagrado.

¹⁰ São direitos reais os taxativamente descritos no art. 1.225 do CC/2002: a propriedade; a superfícies; as servidões; o usufruto; o uso; a habitação; o direito do promitente comprador do imóvel; o penhor; a hipoteca; a anticrese; a concessão de uso especial para fins de moradia; a concessão de direito real de uso; e, a laje.

¹¹ Cf. ROSENVALD, Nelson. Op. Cit., p. 16.

¹² MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. Parte Especial. Tomo 11: Propriedade aquisição da propriedade imobiliária. Campinas, SP: Bookseller, 2001. p. 37.

¹³ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**, volume 4. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 56.

A concepção da propriedade livre e individual então instaurada é mantida como fundamento do sistema capitalista, mas, não obstante, o exercício dos poderes individuais do titular de direito de propriedade passa a ser condicionado por sucessivas restrições e limitações de direito público¹⁴.

Assim, na Constituição de 1946¹⁵, a propriedade já encontrou como condicionante o atendimento ao “bem estar social”, bem como nas que seguiram, de modo que atualmente, está previsto no art. 5º, da Constituição Federal de 1988, que “a propriedade atenderá sua função social”¹⁶.

Igualmente, no art. 170 da mesma Constituição:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...]

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

Em consonância com a Carta Magna, dispõe o Código Civil, em seu art. 1.228, §1º, que:

Art. 1.228 [...]

§1º O direito de propriedade deve ser exercido **em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais** e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (grifo nosso)¹⁷

Dentro desse novo entendimento, o conceito de propriedade passou a ser relativizado, como pressuposto para existência e resguardo, o atendimento ao interesse social e às necessidades econômicas. Portanto, é necessário que a propriedade cumpra sua função social como princípio regente da ordem econômica, ainda que de forma individualizada, aproveitando-se socialmente e cumprindo os requisitos para sua correta utilização, ou seja, que o uso da propriedade seja em benefício do desenvolvimento da sociedade.

¹⁴CHALHUB, Melhim Namem, **Direitos reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 55-56.

¹⁵Art 147 - O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos. (BRASIL. Constituição (1946). **Constituição dos Estados Unidos do Brasil: de 18 de setembro de 1946**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao46.htm. Acesso em: 18 nov. 2018.)

¹⁶ Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social (grifo nosso)

(BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 05 de outubro de 1988**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 18 nov. 2018.)

¹⁷ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 18 nov. 2018.

Conforme conceitua Arnoldo Wald:

É, assim, um dos conceitos mais maleáveis do direito, adaptando-se sempre às contingências do momento, como verdadeiro instrumento do equilíbrio social, procurando conciliar as exigências, muitas vezes antagônicas, da segurança e da justiça, dos interesses coletivos e individuais¹⁸.

De todo modo, mesmo com tais limitações, o proprietário continua possuindo o poderes de utilização sobre a coisa, amparados pelo Código Civil de 2002, no seu artigo 1.228, caput:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha¹⁹.

Acerca do exposto, prescindível a lição de Nelson Rosenvald, quando reconhece que “o direito de propriedade é o mais sólido e amplo de todos os direitos subjetivos patrimoniais. É o direito real por excelência, em torno do qual gravita o direito das coisas”.²⁰

Deste modo, apresentado brevemente os conceitos de posse e propriedade, baseado na doutrina e na legislação em vigor, passa-se ao estudo da usucapião de bem imóvel e seus requisitos.

2.3 CONCEITO DE USUCAPIÃO

Simplificadamente, usucapião de imóvel é o meio de aquisição da propriedade pela posse estendida, após tempo determinado em lei e requisitos atendidos.

Nas palavras de Wald:

O usucapião surgiu no direito romano a fim de proteger a posse do adquirente imperfeito, que recebera a coisa sem as solenidades necessárias, de acordo com a legislação então vigente.

[...]

Trata-se, na realidade, de uma derrogação à perpetuidade do domínio, em virtude da qual o possuidor, decorrido certo prazo, torna-se proprietário.²¹

Nessa linha, o objetivo da usucapião é a transmutação da situação jurídica de quem detém a posse prolongada e preenche os pressupostos necessários, em propriedade. Dado que, não seria justo não reconhecer a propriedade e o direito a uso e gozo do imóvel àquele que cuidou, tornou-o sua habitacional ou produziu por longo espaço de tempo – sem oposição²².

¹⁸ WALD, Arnoldo. **Direito civil**: direito das coisas, vol. 4. 12 ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 130.

¹⁹ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 18 nov. 2018.

²⁰ ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 3. ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2004. p. 16.

²¹ WALD, Arnoldo. Op. Cit., p. 192-193.

²² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 5. (Coleção direito civil). p. 190.

2.3.1 *Posse Ad Usucapionem*

Para compreender o instituto da usucapião posteriormente, é necessário, preliminarmente, estudar o que entende-se por posse *ad usucapionem*.

A posse *ad usucapionem* é aquela que preenche os requisitos necessários para poder-se valer da usucapião para a aquisição da propriedade (além dos demais requisitos formais). Por isso, compreende-se como posse *ad usucapionem* aquela que possui as seguintes características: é justa, mansa e pacífica, contínua e ininterrupta e, com *animus domini* do possuidor.

A posse justa é aquela cuja aquisição “não repugna ao Direito”²³, pois se deu conforme a legislação, isto é, não apresenta violência, clandestinidade ou precariedade²⁴. Orlando Gomes também doutrina que a posse justa deve ser pública e contínua, uma vez que para configurar-se a ausência dos vícios objetivos, em todo o decorrer da posse devem eles serem afastados. Ainda, aduz que deve ser pública para que o interessado na sua extinção possa opor-se àquele que se apresenta como efetivo possuidor²⁵.

Como mansa e pacífica, considera-se aquela posse exercida sem contestação do efetivo proprietário do bem – aquele contra quem recai a pretensão da usucapião. Rosenvald ensina que “a pacificidade da posse cessa apenas no instante em que há **oposição judicial** por parte de quem pretende retomá-la, condicionada a interrupção da prescrição aquisitiva ao reconhecimento da procedência da sentença transitada em julgado”. (grifo do autor)²⁶

Como já explicitado, para ser contínua, é imprescindível que durante todo o prazo prescricional para a aquisição da propriedade, a posse continue a preencher os requisitos necessários, ou seja, configure-se como posse justa, mansa e pacífica. Outrossim, será descontínua a posse quando o “possuidor abandonar o poder físico sobre a coisa por prazo relevante [...]”²⁷.

Finalmente, o *animus domini* consiste na intenção de possuir como se dono fosse, desde o momento em que se assenta no bem.

A respeito do *animus domini*, Maria Helena Diniz conceitua:

O *animus domini* (ou intenção de dono) é um requisito psíquico, que se integra à posse, para afastar a possibilidade de usucapião dos fâmulos 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

²³ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Ed. fac-similar. Brasília, DF: Senado Federal, 2004. 2v. (História do direito brasileiro: direito civil ; 8). p. 47.

²⁴ Conforme art. 1.200, do CC/2002: É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

²⁵ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 53.

²⁶ Cf. ROSENVALD, Op. Cit. p. 69.

²⁷ Ibidem, p. 69.

venda [...] porque sua posse advém de títulos que os obriga a restituir o bem, não podendo, portanto, adquirir essa coisa²⁸.

Destarte, aqueles com a posse precária, tem o dever de restituir o bem ao proprietário do imóvel, de modo que não estar-se-á caracterizado sua intenção e exteriorização como dono da coisa.

Ressalta-se, então, que no decorrer deste trabalho, quando referir-se à posse *ad usucapionem*, será aquela mansa, pacífica e ininterrupta (contínua), com *animus domini* do possuidor.

2.3.2 Prazo Prescricional

O conceito de prescrição, como é cediço, nada mais é do que a perda do direito de ação pelo decurso do tempo (diversamente, não confundir com a decadência, que é a perda do direito potestativo, para exercer algum direito).

Encontra-se regulamentada nos artigos 189 ao 206 do Código Civil de 2002, sendo o “transcurso do tempo como fator de mutação de direitos”²⁹.

Há que se destacar que existem dois tipos de prescrição: a extintiva e a aquisitiva. A primeira, configura-se como a extinção de pretensão do sujeito pelo passar do tempo, e, a última, como a aquisição de um determinado direito após determinado período³⁰.

Naturalmente, a prescrição pertinente à usucapião é a prescrição aquisitiva, tendo em vista que após determinado decurso de tempo (a depender de cada modalidade), adquire o possuidor o direito à requerer a propriedade imobiliária, pelo instituto da usucapião, se preenchidos também os demais requisitos legais.

Conforme ficou estabelecido no Enunciado 497 da V Jornada de Direito Civil³¹ e defendido por Brandelli³² para a usucapião extrajudicial, o prazo para a aquisição por usucapião pode ser completado no curso do processo, ressalvadas as hipóteses de comprovação de má-fé do autor.

²⁸ 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. v. 4. p. 161

²⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**, volume 4. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 88.

³⁰ Ibidem, p. 88-89.

³¹ Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, V Jornada de Direito Civil (2012). **Enunciado n. 497**. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/566>. Acesso em 18 nov. 2018.

³²BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 39.

Desta forma, enquanto não preenchido o prazo prescricional, o possuidor só poderá avocar o direito ao uso dos interditos possessórios contra quem venha a turbá-la ou prejudicá-la – não podendo imputá-los contra o proprietário do imóvel³³.

Por último, elenca-se que as causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição (arts. 197 a 204 do CC/2002) também são aplicáveis à prescrição aquisitiva da usucapião, consoante art. 1.244 do Código Civil: “Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião”³⁴.

2.3.3 Boa Fé

Há dois tipos de boa-fé previstas no Código Civil brasileiro: uma para fins de usucapião e outra para as demais relações possessórias. Contudo, a boa-fé a ser estudada no presente trabalho é somente a para fins de usucapião, sendo esta requisito necessário para a aquisição da propriedade pela modalidade da Usucapião Ordinária.

Nesse caso, a boa-fé é fundada em um justo título, conforme preceitua o parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil, ao dispor que “O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite tal presunção”³⁵.

Isto é, ao possuir o justo título, a boa-fé presume-se. Já por outro lado, caso ocorra, a má-fé deverá ser demonstrada pela parte adversa, trazendo elementos que provem a má litigância do usucapiente.

Nesse sentido é o que entende o Superior Tribunal de Justiça, ao tratar sobre o tema no Recurso Especial 941.454/SC:

A própria lei presume a boa-fé, em sendo reconhecido o justo título do possuidor, nos termos do que dispõe o art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil de 2002: “O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite tal presunção”³⁶.

³³Cf. DINIZ, op. cit., p. 162.

³⁴ BRASIL, Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 01 out. 2018.

³⁵ BRASIL, Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 01 out. 2018.

³⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 941.464/SC**. Relator: Luis Felipe Salomão – Quarta Turma. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 29 jun. 2012. Disponível em https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1140034&num_registro=200700781588&data=20120629&formato=PDF. Acesso em: 02 out. 2018.

Ademais, ao ter o título que o possessor entende por hábil a ser dono da coisa, está revestido da boa-fé usucapiente.

Brandelli discorre precisamente a respeito do tema: “Trata-se de boa-fé subjetiva, consistente no estado de ignorância, derivada de um erro escusável, em que se encontra o usucapiente a respeito do vício que lhe impede a aquisição do direito real pretendida”³⁷.

Ou seja, a boa-fé para fins de usucapião consiste no estado subjetivo de ignorância do possuidor, em acreditar que é o verdadeiro proprietário do bem (sem ciência do vício que o título acarreta), e, “encontra amparo na confiança decorrente de título que aparenta ser legítimo”³⁸.

Convém destacar, que pode haver boa-fé sem justo título (e justo título sem boa-fé), mas que, não merecerá destaque neste estudo, uma vez que é requisito da usucapião ordinária a presença de ambos.

Ainda, cumpre mencionar que a referida boa-fé deve persistir durante todo o tempo necessário do prazo prescricional. É o que defende a doutrina majoritária³⁹, cuja interpretação advém do art. 1.202 do atual Código Civil: “A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente”⁴⁰.

2.3.4 Justo Título

Avvad explica, que o justo título é o instrumento que “se acha formalizado e extrinsecamente hábil para transmitir a propriedade, faltando-lhe, entretanto, algum requisito legal que impede sua transcrição”⁴¹.

É o objeto que traz certeza ao usucapiente da sua propriedade sobre o imóvel, mas com algum vício sanável. Referido título deve ser idôneo para a transferência de propriedade – não podendo ser um simples contrato de locação, por exemplo – mas, que por algum erro formal, não produz seus efeitos jurídicos.

³⁷Cf. BRANDELLI, op. cit., p. 42.

³⁸COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina e jurisprudência. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. p. 37

³⁹ Ibidem, p. 109.

⁴⁰ Referido artigo foi replicado do artigo 491 do Código Civil de 1.916:

Art. 491. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

(BRASIL. Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 05 jan. 1916, Revogada pela Lei nº 10.406, de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm. Acesso em: 02 out. 2018.)

⁴¹AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p.77.

Para Farias:

[...] um instrumento extrinsecamente adequado à aquisição do bem por modo derivado. Importa que contenha aparência de legítimo e válido, com potencialidade de transferir direito real, a ponto de induzir qualquer pessoa normalmente cautelosa a incidir em equívoco sobre a sua real situação jurídica perante a coisa⁴².

É o caso de um contrato particular de compra e venda, assinado pelas partes, mas sem o reconhecimento de firma por autenticidade dos compradores, por exemplo. Ou uma carta de arrematação ou adjudicação, um compromisso de compra e venda de lote (sem prévio parcelamento de solo) ou escritura de compra e venda, que não puderam ser inseridos no fôlio imobiliário.

Para completa elucidação, Chalhub exemplifica a aquisição a *non domino*, como ensinamento de justo título:

É aquela em que o transmitente não é o verdadeiro proprietário do bem objeto da transmissão; nesse caso, o negócio é ineficaz, pois quem não é proprietário não pode transmitir a propriedade do bem. Entretanto, esse título pode servir de causa à aquisição mediante usucapião ordinária, se o adquirente está convicto de que aquele que, no título, figura como transmitente é o verdadeiro proprietário. O que se exige é que, atendidos os demais requisitos, aquela espécie de título seja adequada à transmissão, isto é, se aquela espécie de título seria capaz de produzir todos os seus efeitos se o transmitente fosse o verdadeiro titular do direito de propriedade⁴³.

Ocorre quando quem transferiu o imóvel para o usucapiente não é o real proprietário do bem, mas, por estar o instrumento perfeito e revestido dos requisitos formais, o faz equivocarse de que é, de fato, dono.

Acerca dos vícios do justo título, impende ressaltar que ele não pode ser um erro substancial do negócio jurídico, que transforme o título em questão em nulo de pleno direito, pois, o “ato nulo de pleno direito é contra a lei”⁴⁴. A título de exemplo, não poderia servir como um justo título um contrato de compra e venda sem a assinatura do vendedor, tendo em vista que não restará demonstrada sua vontade em transferir o imóvel, ou, também, um justo título apenas verbal.

Nesse sentido, Francisco Amaral doutrina: “Do ponto de vista lógico, para que exista um negócio jurídico são preciso certos elementos: manifestação de vontade, objeto e forma. [...] Sem qualquer um deles, o ato é inexistente”⁴⁵.

Corroborando com a doutrina, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial 652.449, cuja parte da ementa apresenta o seguinte teor:

⁴² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Reais**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2012. p. 422.

⁴³ CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista, 2014. p. 84.

⁴⁴Cf. AVVAD, 2006, loc. cit.

⁴⁵AMARAL, Francisco. **Direito civil: introdução**. 6 ed. rev., atual.e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 511.

Por justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito formal ou intrínseco (como a venda a “non domino”), não produz tal efeito jurídico. Tal ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse (*cum animo domini*)⁴⁶.

2.3.5 *Acessio Possessionis e Successio Possessionis*

Para fins de cumprimento do prazo prescricional de usucapião, pode o possuidor (em algumas espécies) utilizar-se das transmissões da posse realizadas anteriormente, de modo a acrescentar à sua posse, o de seus antecessores, contanto que todas preencham os requisitos da posse *ad usucapionem*.

É o que disciplina o art. 1.243 do CC/2002: “O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé”⁴⁷.

Tais transmissões podem ocorrer tanto *título universal* quanto a *título singular*.

Caracteriza-se como transmissão a título universal – a *successio possessionis* – os casos de transmissão *mortis causa*, quando o herdeiro adquire a posse do espólio, com todos os seus vícios e características⁴⁸.

Venosa explica que “o herdeiro é sucessor universal porque sucede em uma universalidade uma quota-parte da herança, uma fração não individualizada”⁴⁹.

Trata-se de acessão obrigatória, uma vez que herdeiro é obrigado à acrescentar sua posse à do *de cuius*, conforme preceitua o CC/2002, em seu art. 1.207: “O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais”⁵⁰.

⁴⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 652.449/SP. Recurso Especial 2004/0099113-4, Relator: Ministro Massami Uyeda – Terceira Turma. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 23 mar. 2010. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=936782&num_registro=200400991134&data=20100323&formato=PDF. Acesso em: 03 out. 2018.

⁴⁷ BRASIL. Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 16 out. 2018.

⁴⁸ Art. 1.206. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres. (Código Civil de 2002).

⁴⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 5. (Coleção direito civil). p. 89.

⁵⁰ BRASIL. Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 16 out. 2018.

Em contrapartida, a transmissão a título singular – o *accessio possessionis* –, ocorre quando, por liberalidade do usucapiente, ele soma sua posse à de quem o transmitiu. Chamada de transmissão a título singular, em virtude da determinação do bem, é o que “sucede negocialmente *inter vivos*”⁵¹ e recebe coisa certa e individualizada.

Enfim, merece destacar que nem toda modalidade de usucapião poderá valer-se da *accessio possessionis*, como é o caso da Usucapião Especial Constitucional Urbana, em virtude da personalidade inerente à posse nesta espécie, conforme será visto em capítulo posterior deste trabalho.

2.4 BENS E DIREITOS IMÓVEIS SUJEITOS À USUCAPIÃO

Há no ordenamento jurídico brasileiro a previsão tanto para a usucapião de bens móveis quanto imóveis. Contudo, neste trabalho só serão estudadas as tipificações referentes à usucapião de bens imóveis.

Em princípio, todos os imóveis são suscetíveis a aquisição por usucapião, exceto os que, por sua natureza ou disposição legal, estiverem excluídos.

Com relação aos direitos reais, Gomes⁵² defende que são usucapíveis somente aqueles que recaem em coisas prescritíveis, mas não todos, sendo: a propriedade, as servidões, a enfiteuse, o usufruto, a habitação e o uso.

Feitas tais considerações, passa-se à análise da usucapião de bem imóvel.

Tendo como elemento principal a posse, não pode o imóvel estar fora do comércio (*res in commercium*), uma vez que deve ter como característica a disponibilidade do bem, para poder operar sua transferência⁵³.

Como enfoque, conceitua-se que não são passíveis de usucapião os bens públicos. É o que dispõe o art. 102 do Código Civil: “Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”⁵⁴. De igual forma, é a redação do §3º do art. 183 e do parágrafo único do art. 191 da Constituição Federal.⁵⁵

Para compreensão, considera-se bem público, o disposto no artigo 98, do Código Civil:

⁵¹ Ibidem, p. 89.

⁵² GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 189.

⁵³ BORGES, Antonino Moura. **Usucapião**. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013. p. 153.

⁵⁴ BRASIL. Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 16 out. 2018.

⁵⁵ Art. 183. [...] § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 191. [...]Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem⁵⁶.

Igualmente, dispôs Celso Antônio Bandeira de Mello, ao descrever que bens públicos, “são todos os que pertencem às pessoas jurídicas de direito público, bem como os que, embora pertencentes a essas pessoas, estejam afetados (destinados especificamente) à prestação de um serviço público”.⁵⁷

Exemplificando, estão descritos no Código Civil, em seu artigo 99, como bens públicos:

Art. 99. [...] I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;
 II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;
 III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades⁵⁸.

Deste modo, independentemente da espécie pleiteada, os bens públicos não poderão ser usucapidos.

2.5 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

A legislação brasileira, atualmente, prevê várias espécies de usucapião, estando disciplinadas na Constituição Federal, no Código Civil Pátrio e em leis esparsas. Isso porquê, diante da natureza jurídica do instituto, é preciso adequá-lo à realidade de diversas situações encontradas e consolidadas ao decorrer dos anos.

Nessa questão, a doutrina diverge a respeito da divisão das espécies. Alguns, usando apenas o aspecto histórico, subdividem-nas em apenas “usucapião ordinária”, “usucapião extraordinária” e todas as demais como “usucapião especial” – o que é ponto adotado por Melhim Nanem Chalhub⁵⁹ e Walter Guido Maia⁶⁰.

Contudo, para a presente monografia, achou-se prudente e de cunho pedagógico, adotar-se a subdivisão de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto⁶¹, qual seja: Usucapião Constitucional – urbana e rural; Usucapião Extraordinária; Usucapião Ordinária; e as demais espécies, como modalidades especiais.

⁵⁶ BRASIL. Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 16 out. 2018.

⁵⁷ BANDEIRA DE MELO, Celso Antônio, 2003. *apud* MAZZA, Alexandre, **Direito administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 150. (Coleção OAB nacional. Primeira fase; v.8).

⁵⁸ BRASIL. Op. Cit.

⁵⁹ CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista, 2014.

⁶⁰ MAIA, Walter Guido. **Usucapião de bens móveis e imóveis**. Leme, SP: BH Editora, 2016.

⁶¹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência**. Salvador: Editora JusPodivm, 2018.

O referido autor disciplina que:

Prefere-se adotar outra divisão, iniciando com as duas espécies constitucionais, que detêm características próprias, em razão da força normativa da constituição. Com o objetivo de chamar atenção para a necessidade de interpretação diferenciada desses direitos garantidos constitucionalmente, adotou-se a nomenclatura ‘usucapião constitucional urbana’ e ‘usucapião constitucional rural’. Em seguida, procedemos à análise das demais espécies, iniciando com as duas formas tradicionais existentes desde o Direito Romano, e, posteriormente, discorremos as modalidades especiais⁶².

A única diferenciação será quanto à ordem abordada para o estudo das referidas espécies, iniciando-se com as formas tradicionais, passando pelas constitucionais e, no final, tratando das especiais.

Por fim, merece destacar que a usucapião administrativa, introduzida pela Lei n. 11.977/2009 – recentemente revogada e modificada pela Lei n. 13.465/2017 –, não será estudada neste trabalho, pois trata-se de procedimento que tem início perante o Poder Público responsável pela regularização fundiária, e que portanto, não será cabível para fins de Usucapião Extrajudicial.

2.5.1 Usucapião Extraordinária

A Usucapião Extraordinária – Tradicional – é a modalidade que tem como requisito o maior tempo de posse necessário para a aquisição da propriedade, mas, por outro lado, é a que necessita de menos premissas para a sua obtenção.

Encontra seus embasamento legal no artigo 1.238 do Código Civil, que dispõe que:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu imóvel, adquiere-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 Imóveis⁶³.

No contexto em questão, o juiz referido equiparar-se-á ao Oficial Registrador de Imóveis.

Esta espécie, além do requisito comum para todas as formas – posse *ad usucapionem*, exercida com *animus domini* – necessita apenas do prazo prescricional de 15 (quinze) anos de utilização da posse, não exigindo o justo título e boa-fé.

É “a prescrição aquisitiva por tempos imemoriais, aquela posse cujo, início não se tem memória (*ab imemorial praescriptio*), ou, ainda, conforme o clássico Direito Romano – *usucapio extraordinaria vel longissimi praescriptio*”⁶⁴.

⁶² Ibidem, p. 63.

⁶³ BRASIL, Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 01 out. 2018.

⁶⁴ Cf. BORGES, Antonino Moura. Op. Cit., p. 130.

Em que pese não exigir a presença de justo título, importante consignar que far-se-á necessário a comprovação da aquisição da posse e sua fruição pelo tempo necessário. Ademais, a posse deverá ser com *animus domini*, pois quem a detém apenas com seu uso e gozo, sem o ânimo de tornar-se dono, não poderá exercer-se de tal instituto – como exemplo, casos de locação, arrendamento e/ou comodato⁶⁵.

2.5.1.1 Usucapião Extraordinária com Prazo Reduzido

Seguindo o que disciplina o artigo 1.238 do Código Civil Pátrio⁶⁶, o seu parágrafo único preceitua que será reduzido para 10 (dez) anos o prazo, se o possuidor constituir morada habitual ou ter realizado obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel.

Esta modalidade, convém ressaltar, que aufere os mesmos requisitos legais da Usucapião Extraordinária Tradicional (posse *ad usucapionem*, sem justo-título e boa-fé), contudo, tem a vantagem da redução do prazo, desde que comprovada a moradia no imóvel ou seu caráter produtivo.

O legislador, ao moderar de 15 (quinze) para 10 (dez) anos a aquisição prescricional, o fez com o intuito de beneficiar a posse produtiva, para que o imóvel atinja sua função social⁶⁷⁶⁸.

Segundo Penteado⁶⁹, essa posse é conhecida por *posse trabalho*.

Como trata-se de um requisito subjetivo, uma vez que o legislador não deixou claro o que seriam obras ou serviços de caráter produtivo, competirá ao possuidor provar tal fato, bem como ao Registrador de Imóveis analisar pontualmente o caso concreto, para verificar o preenchimento de tal pressuposto.

Conforme Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto:

Como a Lei não define o que seriam “obras ou serviços de caráter produtivo”, compete ao aplicador do Direito verificar a situação fática, para determinar se a função social está sendo atendida, de modo a justificar o benefício da redução do lapso temporal necessária à aquisição do direito⁷⁰.

⁶⁵ Cf. COUTO, Op. Cit., p. 82.

⁶⁶CC/2002: Art. 1.238. [...] Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

⁶⁷Sobre a função social da propriedade, destaca-se a disposição do art. 1.228, § 1º, do Código Civil: “O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais”, em consonância com os artigos 5º, inciso, XXIII, 170, III, 182, §2º, 184 e 186, da Constituição Federal.

⁶⁸ BORGES, Antonino Moura. **Usucapião**. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013. p. 134.

⁶⁹ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 273.

⁷⁰ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina e jurisprudência. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. p. 63

2.5.2 Usucapião Ordinária

A Usucapião Ordinária Tradicional é a modalidade de aquisição originária prevista no artigo 1.242 do Código Civil vigente: “Adquire também a propriedade aquele que contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”⁷¹.

Existente há mais de dois mil anos, tem sua origem no Direito Romano – denominada de *longi temporis praescriptio* –, e, fora sofrendo pequenas variações aos longos do tempo⁷². Como a mais recente alteração, cita-se a unificação do prazo para a forma tradicional antes trazida no Código Civil de 1.916⁷³, que eram de 20 (vinte) e 10 (dez) anos, sendo atualmente somente o último.

Diferentemente da Usucapião Extraordinária, nesta espécie, é obrigatória a presença de justo título e da boa-fé – estudados em momento anterior –, além da posse *ad usucapionem* e do prazo prescricional de 10 (dez) anos.

Importante ressaltar, que apesar de ter o mesmo lapso temporal necessário da Usucapião Extraordinária com Prazo Reduzido, são bem diferentes nos pressupostos a serem alcançados. Enquanto esta precisa do justo título e boa-fé, aquela se faz necessária a constituição de morada habitual ou ter realizado obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel (sem justo título e boa-fé).

No caso da usucapião ordinária, a boa-fé é subjetiva, ou seja, presumida. Isso porquê, há a crença subjetiva do possuidor, que adquiriu tal direito. Ou seja, ele acredita, que de fato seja o proprietário do bem.

2.5.2.1 Usucapião Ordinária com Prazo Reduzido e a Usucapião Tabular ou “*Secundum Tabulas*”

Assim como para com a Usucapião Extraordinária, para a Usucapião Ordinária o legislador também estabeleceu uma redução do prazo prescricional. É o que dispõe o parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil:

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

⁷¹ BRASIL, Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 01 nov. 2018.

⁷²Cf. BORGES, Op. Cit., p. 135; e COUTO, Op. Cit., p. 78

⁷³ Art. 551. Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por 10 (dez) anos entre presentes, ou 20 (vinte) entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé.

Parágrafo único. Reputam-se presentes os moradores do mesmo município e ausentes os que habitam municípios diversos.

posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido sua moradia, ou realizado investimento de interesse social e econômico⁷⁴.

Além dos requisitos gerais, para a diminuição do prazo para apenas 5 (cinco) anos, far-se-á necessário que exista concomitantemente: justo título de caráter oneroso, que fora registrado e posteriormente cancelado, e, a destinação dada ao imóvel, quer seja para moradia ou para inclinações de cunho econômico e social.

Em relação à aquisição onerosa do bem, destaca-se que deve ter sido pago valor para a transferência do imóvel – como no caso de uma Compra e Venda⁷⁵. É o caso de exclusões de Doações puras e transmissões *causa mortis*⁷⁶.

O outro requisito necessário é a destinação dada ao imóvel, qualificada pela sua função social. Deve ser usado para moradia do usucapiente ou para realização de investimento de interesse social e econômico. Como trata-se de uma cláusula aberta, tendo em vista que mais uma vez o legislador não especificou o que seriam, cabe ao aplicador do direito – para o presente estudo o Oficial de Registro de Imóveis – decidir pelo preenchimento ou não do quesito. Também, a lei não fez diferenciação para os terrenos rurais ou urbanos, de forma que a aplicabilidade desta norma poderá ser utilizada em ambas situações⁷⁷.

Por último, o referido instrumento de cunho oneroso deverá ter sido registrado e o registro da aquisição do usucapiente (ou proprietário anterior) posteriormente cancelado em virtude de nulidade ou anulação de negócio jurídico (artigos 214 e 216 da Lei n. 6.015/73⁷⁸): seja por irregularidade formal, por vício de vontade, etc⁷⁹.

Ensina Sarmiento Filho 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.

[...]

⁷⁴ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 01 nov. 2018.

⁷⁵ Art. 481 do CC/2002: Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

⁷⁶ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina e jurisprudência. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. p. 80.

⁷⁷ *Ibidem*, p. 80.

⁷⁸ Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

[...]

Art. 216 - O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

⁷⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 5. (Coleção direito civil). p. 197.

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. (grifo do autor)⁸⁰

Depreende-se então, que não importa a distinção do embasamento para o cancelamento, o que é imprescindível é que haja o cancelamento do título que ensejou a aquisição da propriedade (podendo ser do atual possuidor ou título anterior, que também acarretou o cancelamento do usucapiente).

Mas, se o registro ainda não for cancelado, mesmo que verificada a nulidade do negócio jurídico, terá o usucapiente que aguardar o cancelamento do registro para que seja declarada a aquisição pela usucapião?

Em primeiro momento, da análise literal do parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil, a resposta seria afirmativa. Contudo, deve-se fazer sua leitura simultaneamente com o disposto no artigo 214, §5º, da Lei n. 6.015/73:

Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

[...]

A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel⁸¹.

Trata-se de uma exceção ao dispositivo do artigo 1.242, parágrafo único do Código Civil, comumente chamada de **usucapião tabular**⁸², pois decorre do direito confirmado através da inscrição na matrícula do imóvel (tábula), e que leva a conclusão de que não é necessário exigir a anulação do ato para o reconhecimento da usucapião ordinária.

Ela atua de forma a convalidar a publicidade existente na matrícula do imóvel, estabilizando, portanto, o direito inscrito em razão do tempo e da posse de boa-fé⁸³ – que já é presumida, haja vista o justo título que adentrou no fôlio imobiliário.

Mello explica que:

É óbvio que a hipótese em testilha, transposta para a esfera jurisdicional, abrange todos os demais casos de cancelamento, pois não haveria sentido algum cancelar-se o registro de uma venda anulada, desfeita ou rescindida, se o terceiro de boa-fé que houver adquirido o imóvel a título oneroso, já tiver usucapido o bem, Seria algo tão

⁸⁰ 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.

⁸¹ BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 02 out. 2018

⁸² Para um estudado aprofundado do tema, recomenda-se a leitura do artigo de: 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.

⁸³Cf. COUTO, 2018, p. 91

inútil quanto desnecessário cancelar-se a venda de imóvel em dado momento, para depois restaurar-se o registro, com a usucapião [...] [...] Não há motivos para se cancelar o registro da propriedade e, detrimento do adquirente se, diante do preenchimento dos requisitos legais, inevitavelmente recuperaria o domínio por usucapião após o cancelamento⁸⁴.

Percebe-se, portanto, a ineficácia de se realizar um cancelamento de registro, quando provada sua aquisição em razão do cumprimento dos pressupostos para alcance da propriedade pela usucapião.

2.5.3 Usucapião Constitucional Urbana

A usucapião constitucional urbana é a espécie de usucapião também conhecida como usucapião urbana individual, ou “*pro misero*” ou “*pro moradia*”.

Positivada inicialmente no ordenamento jurídico brasileiro pela Constituição Federal de 1988, em seu artigo 183, ao dispor que:

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

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

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

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião⁸⁵.

Nessa seara, em 2001, o Estatuto da Cidade⁸⁶, em seu art. 9º, disciplinou sobre o assunto, ampliando para além de “área”, incluiu a expressão “edificação”.

Finalmente, em 2002, o Código Civil Brasileiro recepcionou a redação da norma constitucional, de maneira análoga, em seu artigo 1.240:

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.

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

⁸⁴ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016. p. 155.

⁸⁵ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 05 de outubro de 1988**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 05 out. 2018.

⁸⁶Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11, jul. 2001, e retificado em 17 jul. 2001. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 05 out. 2018.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.⁸⁷

Isto é, trata-se da mesma modalidade, prevista em diplomas legais distintos, mas com teor quase que idênticos.

Analisando os requisitos existentes nas legislações, extraem-se: 1) Área ou edificação urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); 2) Prazo prescricional de 5 (cinco) anos; 3) Destinação do imóvel para fins de moradia; 4) Não ser proprietário de outro imóvel; e 5) Nunca ter sido beneficiado com o respectivo direito.

De forma similar à usucapião extraordinária, nesta modalidade não se faz necessária a existência do justo título e nem da boa-fé.

O primeiro critério a ser estudado concerne à área ou edificação do imóvel urbanas – com até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). Isso porquê, diferentemente do critério adotado para definir se um imóvel é rural ou urbano – no caso o da finalidade –, para fins de usucapião constitucional urbana, o critério a ser usado é o da localização do imóvel.

Sendo assim, será considerado imóvel urbano, aquele localizado em zona urbana do município ou zona de expansão urbana⁸⁸.

A limitação da área, de no máximo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) deve ser respeitada para quem pretende enquadrar-se nesta forma. Contudo, cabe destacar que a metragem limite diz respeito à área do lote ou unidade autônoma, sem somar a edificação existente, nos casos de terrenos com benfeitoria⁸⁹.

A destinação do imóvel, por sua vez, deve ser impreterivelmente para moradia, extraíndo-se desse quesito a ideia de “usucapião *pro moradia*”, podendo a habitação ser tanto do usucapiente quanto de sua família.

Uma vez que a espécie constitucional visou assegurar a moradia ao possuidor despido de outro teto⁹⁰, de modo que a função social da propriedade seja atendida e contemplada à pessoas menos privilegiadas na vida ou de baixa renda, contra os proprietário negligentes⁹¹, só é possível a concessão àqueles que não forem proprietários de outro imóvel (tanto urbano quanto rural) e nem terem sido beneficiados neste mesmo instituto em momento anterior.

⁸⁷ BRASIL, Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 05 out. 2018.

⁸⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 5. (Coleção direito civil). p. 200; e COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência**. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. p. 65.

⁸⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Reais**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2012. p. 380.

⁹⁰ BORGES, Antonino Moura. **Usucapião**. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013. p 139.

⁹¹ *Ibidem*, p. 140.

Pelas palavras de Coelho: “Como se destina o instituto a amparar interesses da população de baixa renda, tanto a norma constitucional como as ordinárias limitaram o reconhecimento do direito à usucapião especial de imóvel urbano **a certo possuidor** por uma só vez”⁹² (grifo nosso).

Aqui, a personalidade inerente ao possuidor é fundamental (*intuitu personae*), pois ninguém poderá adquirir a propriedade pela moradia de outrem, sob pena de infração à norma constitucional. Destarte, a habitação pode ser tanto individual quanto de sua entidade familiar.

Nesse diapasão, o *accessio possessionis* não poderá ser aplicado para completar os 05 (cinco) anos exigidos para a presente modalidade de usucapião, haja vista a posse *intuitu personae* imposta pelos diplomas legais⁹³.

Igualmente, ensina Henrique Ferraz Corrêa de Mello, ao dispor que

É inadmissível a *accessio possessionis*, isto é, a somatória de períodos de posse exercida por precedentes possuidores (sucessão a título singular). Admite-se, porém, como não poderia deixar de ser, a sucessão a título universal, a cargo dos herdeiros, em substituição do autor da herança, outrora possuidor trabalhando no cultivo da terra⁹⁴.

2.5.4 Usucapião Constitucional Rural

A Usucapião Constitucional Rural, por seu turno, também é conhecida como usucapião *pro labore*, devido a destinação que deverá ser dada ao imóvel rural.

Atualmente, está disciplinada no artigo 191 da Constituição Federal de 1988:

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.
Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

De igual modo, 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.

Destarte, nesta espécie encontramos os seguintes requisitos: 1) Área rural de até 50ha (cinquenta hectares); 2) Prazo prescricional de 5 (cinco) anos; 3) Destinação do imóvel para fins de moradia e tornado a área produtiva; e 4) Não ser proprietário de outro imóvel.

⁹² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**, volume 4. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 87.

⁹³ ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 3 ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2004. p 83.

⁹⁴ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016. p. 159.

De forma similar à usucapião extraordinária e a constitucional urbana, nesta modalidade também não se faz necessária a existência do justo título e nem da boa-fé.

Ao analisar as condições existentes desta forma, começa-se com a limitação de área, que não pode ser superior a 50ha (cinquenta hectares), equivalentes a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

Mais uma vez, o conceito de imóvel rural ou urbano a ser utilizado é o da localização, pois a Constituição assim o definiu, ao tratar como “área de terra em zona rural”. Assim, o que irá aferir tal condição será o Plano Diretor do município em que está localizado o imóvel – ou outra lei municipal que delimite a extensão das áreas rurais e urbanas⁹⁵. Desta maneira, aquele que possui um imóvel rural (por finalidade⁹⁶) em perímetro urbano, não terá jus à usucapião constitucional rural.

Tendo em vista que o intuito do legislador é “assegurar a fixação do homem no campo, incentivando o assentamento do trabalhador rural”⁹⁷, a referida área deverá ser ocupada diretamente pelo indivíduo e sua família, sendo a posse personalíssima, de forma idêntica à vista na usucapião constitucional urbana⁹⁸.

Comumente conhecida de usucapião *pro labore*, é assim identificada devido à destinação que tem que ser atribuída à terra. Segundo Coelho, é assim denominada “porque pressupõe que o possuidor tenha com o seu esforço pessoal e de seus familiares dado à terra rural alguma destinação econômica (explorando nela agricultura, pecuária, granja, fruticultura etc)”⁹⁹. Conforme teor da norma, ele deverá tornar a terra produtiva¹⁰⁰ por seu trabalho ou de sua família.

Igualmente à usucapião constitucional urbana, faz-se necessário que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel (urbano ou rural) e atenda ao prazo prescricional de 5 (cinco) anos de posse *ad usucapionem*.

⁹⁵ ROSENVALD, op. cit., p. 89.

⁹⁶ Conforme o artigo 4º, inciso I, do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64), define-se como Imóvel Rural: O prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.

⁹⁷ BORGES, Antonino Moura. **Usucapião**. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013. p. 138.

⁹⁸ Igualmente, o prazo prescricional não poderá ser somado à posse de antecessor a título singular – *accessio possessione* – consoante estudado anteriormente.

⁹⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**, volume 4. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 87.

¹⁰⁰ Segundo o artigo 6º da Lei n. 8.629/93 (dispõe sobre a reforma agrária): Considera-se propriedade produtiva aquela que, explorada econômica e racionalmente, atinge, simultaneamente, graus de utilização da terra e de eficácia na exploração, segundo índices fixados pelo órgão federal competente.

Por fim, na contramão da espécie estudada anteriormente, o usucapiente poderá utilizar-se desse instituto para usucapir novamente outro imóvel, haja vista a inexistência de vedação legal.

2.5.5 Usucapião Especial Urbana Coletiva

A usucapião especial coletiva urbana, ao contrário, não foi inserida no ordenamento jurídico pela Constituição Federal, mas somente em 2001, pelo artigo 10 do Estatuto da Cidade, dispondo que:

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. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

§ 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.¹⁰¹(grifo nosso)

Este tipo de usucapião é destinado aos casos de pessoas de baixa renda, que ocupam determinada área – maior que 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) – mas que, não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor isoladamente, e desde que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Henrique Ferraz Corrêa de Mello, assim doutrina a respeito:

O objetivo da ação é formação de um condomínio especial em frações ideais de terreno – sem construção – geralmente precária (palafitas, barracos etc., como é o caso das favelas), com atribuições independentemente da porção física do terreno ocupada por cada um dos possuidores¹⁰².

Ainda, consoante o §1º da norma supracitada, é possível a somatória de posses de antecessores – tanto a título singular quanto a título universal.

A partir do registro da usucapião, cria-se um condomínio especial, que só poderá ser extinto por deliberação de 2/3 (dois terços) dos condôminos, no caso de urbanização posterior.

¹⁰¹BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001.Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11, jul. 2001, e retificado em 17 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 05 out. 2018.

¹⁰² MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016. p. 163.

Concluindo, além das regras acima explicitada, também deverão os possuidores preencher o prazo prescricional de 5 (cinco) anos.

2.5.6. Usucapião Especial Urbana Familiar

Como é cediço, a usucapião (urbana) familiar é a espécie do ordenamento jurídico brasileiro que exige o menor prazo para seu reconhecimento.

Foi introduzida pela Lei n. 12.424 de 2011¹⁰³, ao acrescentar o artigo 1.240-A no Código Civil, com a seguinte redação:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Também conhecida como usucapião conjugal ou “entre ex-cônjuges ou ex-companheiros”, é assim identificada por decorrer do abandono do lar conjugal.

Segundo Borges, “A finalidade da lei é privilegiar o cônjuge ou companheiro que permaneceu ocupando o imóvel que era do casal com a moradia própria e de sua família, contra aquele que abandonou o lar”¹⁰⁴.

Com relação ao pressuposto do abandono do lar, trata-se de um critério subjetivo, que deve ser avaliado pelo aplicador do direito no caso concreto, com a devida cautela. Isso porquê, a simples retirada do lar conjugal não configura o abandono, pois, para tanto, deverá ser comprovado o descumprimento também de diversos deveres conjugais, como por exemplo, a cessação do sustento do lar e o auxílio para manutenção das despesas familiares e do imóvel. Para melhor compreensão do tema, destaca-se o Enunciado 499 da V Jornada de Direito Civil:

A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito "abandono do lar" deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião¹⁰⁵.

¹⁰³BRASIL. Lei n. 12.424 de 16 de junho de 2011. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 jun. 2011, republicado em 20 jun. 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm. Acesso em: 07 out. 2018.

¹⁰⁴ BORGES, Antonino Moura. **Usucapião**. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013. p. 145.

¹⁰⁵ Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, V Jornada de Direito Civil (2012). **Enunciado n. 499**. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/568>. Acesso em 18 nov. 2018.

Por conseguinte, para ser reconhecida a aquisição da propriedade, deverá o cônjuge ou companheiro(a) desprotegido(a) alcançar os seguintes requisitos: 1) comprovar o abandono pelo ex-cônjuge ou companheiro com o qual dividia a propriedade e permanecer no imóvel pelo prazo de 2 (dois) anos após a deserção, devendo a posse ser *ad usucapionem*; 2) ser o imóvel urbano, com até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); 3) a posse terá que ser exercida para fins de moradia sua ou de sua família; 4) não ser proprietário de nenhum outro imóvel urbano ou rural; e, 5) nunca ter sido contemplado por esta espécie de usucapião.

Por fim, merece destaque o Enunciado 501 da V Jornada de Direito Civil¹⁰⁶, em relação aos termos “ex-cônjuge” e “ex-companheiro”, ao preceituar que corresponde à situação fática dos indivíduos, independente de divórcio, tendo em vista que a separação de corpos geralmente antecede o ingresso em juízo e a decretação do fim do casamento ou união estável.

2.5.7. Usucapião Especial Indígena

Por último, passa-se ao estudo breve da usucapião especial indígena.

Diferentemente do que o nome conduz a interpretar, esta espécie não se destina à usucapir terras de indígenas. De maneira oposta, o que esta modalidade visa é beneficiar os índios (integrados ou não), a usucapir terras particulares.

Encontra-se disciplinada no artigo 33 de Estatuto do Índio e determina que:

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.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal¹⁰⁷.

Desta forma, precisa o índio deter a posse *ad usucapionem* do imóvel com área menor de 50ha (cinquenta hectares) pelo prazo prescricional de 10 (dez) anos.

Entende-se por índio, “todo indivíduo de origem e ascendência pré-colombiana que se identifica e é identificado como pertencente a um grupo étnico cujas características culturais o distinguem da sociedade nacional”¹⁰⁸.

¹⁰⁶As expressões "ex-cônjuge" e "ex-companheiro", contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio. (Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, V Jornada de Direito Civil (2012). **Enunciado n. 501**. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/570>. Acesso em 18 nov. 2018.

¹⁰⁷BRASIL. Lei 6.001 de 10 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm. Acesso em: 10 out. 2018.

¹⁰⁸ Art. 3º, inciso I, da Lei n. 6.001/73 – Estatuto do Índio.

Além disso, diz-se que o indígena está integrado, quando está investido na plenitude de sua capacidade civil, ao preencher os requisitos elencados no art. 9º do Estatuto do Índio¹⁰⁹, e ter requerido ao órgão de assistência o reconhecimento da condição de integrado (art. 10 do referido diploma legal).

Finalmente, salienta-se que as áreas ocupadas pelas tribos indígenas não podem ser usucapidas por esta espécie, tampouco as terras de propriedade coletiva de grupo tribal e áreas da União ocupadas por grupos tribais. É o que traz a redação do parágrafo único do artigo 33 citado anteriormente.

Assim, caberá ao indígena avaliar qual espécie melhor se adequa à sua realidade fática, uma vez que a existência de modalidade específica à ele não invalida as demais espécies, podendo ele se valer desta ou daquelas, desde que preenchidos os pressupostos legais.

2.6 EFEITOS

O principal efeito, pode-se dizer, é a transferência da propriedade do imóvel e demais direitos reais usucapíveis, ao possuidor.

Após o registro da sentença – nos casos de processos judiciais – no Registro de Imóvel competente, ou, do reconhecimento e registro pelo Oficial Registrador – para a usucapião ocorrida na esfera extrajudicial –, o indivíduo a quem antes só detinha a posse, passará a ter a propriedade do bem reconhecida.

Cumprе ressaltar, que apesar da titularidade se dar com o registro na matrícula do imóvel, há aqueles que defendam que a aquisição da propriedade se operará com efeitos *ex tunc*¹¹⁰.

Contudo, em relação aos efeitos concernentes aos direitos sobre o imóvel anteriores à usucapião, será objeto de estudo no capítulo 4 deste trabalho, de forma a tratar do efeito libertador da usucapião – a “*usucapio libertatis*”.

¹⁰⁹Art. 9º Qualquer índio poderá requerer ao Juiz competente a sua liberação do regime tutelar previsto nesta Lei, investindo-se na plenitude da capacidade civil, desde que preencha os requisitos seguintes:

I - idade mínima de 21 anos;

II - conhecimento da língua portuguesa;

III - habilitação para o exercício de atividade útil, na comunhão nacional;

IV - razoável compreensão dos usos e costumes da comunhão nacional.

Parágrafo único. O Juiz decidirá após instrução sumária, ouvidos o órgão de assistência ao índio e o Ministério Público, transcrita a sentença concessiva no registro civil.

(BRASIL. Lei 6.001 de 10 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm. Acesso em: 10 out. 2018)

¹¹⁰ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 196.

3. PROCEDIMENTO DA USUCAPIAÇÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL

3.1 ASPECTOS INTRODUTÓRIOS

Com o advento do novo Código de Processo Civil, instituído pelo Lei n. 13.105 de 2015, a usucapião que antes só era possível pela via jurisdicional¹¹¹, passou a ser admitida extrajudicialmente também.

Anteriormente, o reconhecimento da usucapião era disciplinado no Código de Processo Civil de 1973, em seus artigos 941 a 945¹¹², e cabia somente ao juízo competente analisar o preenchimento dos pressupostos formais, para então, a sentença ser transcrita em mandado e expedida ao Registro de Imóveis competente para seu devido registro.

Todavia, como forma de desjudicialização, inicialmente enfatizada desde a Emenda Constitucional nº 45/004, o artigo 1.071 do novo CPC/2015, acrescentou o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73), que traz, no *caput*:

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: [...] ¹¹³

Constata-se então, que a via extrajudicial passou a ser uma opção ao usucapiente, que, pôde escolher entre o procedimento judicial ou o extrajudicial, sem prejuízo de ambos.

Por conseguinte, em seus incisos e parágrafos seguintes, o referido disciplinou os documentos necessários e as hipóteses de cabimento.

¹¹¹ Cabe ressaltar, porém, que já em 2009, por meio da Lei n. 11.977/2009 era possível a concessão da usucapião pela via administrativa. Entretanto, só era cabível nos casos de usucapião no contexto de projetos de regularização fundiária de interesse social, que não será explorado nesta monografia.

¹¹²Art. 941. Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.

Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232. ([Redação dada pela Lei nº 8.951, de 13.12.1994](#))

Art. 943. Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios. ([Redação dada pela Lei nº 8.951, de 13.12.1994](#))

Art. 944. Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público.

Art. 945. A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.

(BRASIL. Lei nº 5.869/1973, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, 11 jan. 1973. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 jan.1973, e republicado em 27. jul. 2006. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869impresao.htm. Acesso em: 10 out. 2018)

¹¹³ BRASIL. Emenda Constitucional n. 45, de 30 de dezembro de 2004. Altera dispositivos dos arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 125, 126, 127, 128, 129, 134 e 168 da Constituição Federal, e acrescenta os arts. 103-A, 103B, 111-A e 130-A, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 2004. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm. Acesso em: 10 out. 2018.

Ocorre que, mesmo com a referida legislação, ainda restaram algumas lacunas e incertezas a respeito do procedimento em sua prática registral e notarial, as quais foram elucidadas somente em dezembro de 2017, por meio do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça¹¹⁴, que disciplinou as diretrizes a respeito do procedimento pela via administrativa.

Dessarte, no tópicos que seguem, esse trabalho irá analisar o referido provimento, com enfoque nos documentos necessários para a concretização pela via extrajudicial.

3.2 CABIMENTO

Em qualquer hipótese pode o usucapiente optar pela via jurisdicional, não sendo necessário ingressar primeiramente com o pedido extrajudicial para depois ver reconhecida sua propriedade judicialmente.

É, assim, o que disciplina o *caput* do art. 216-A da Lei n. 6.015/73, o Art. 2º do Provimento n. 65 do Conselho Nacional de Justiça e, pontualmente, o §2º deste mesmo artigo, *in verbis*: “**Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial**; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial”. (grifo nosso)

No entanto, salienta-se que nem toda usucapião poderá ser processada administrativamente.

A via extrajudicial é cabível somente no casos em que não houver lide. Isto é, no contexto em que não houver impugnação (que não pôde ser elucidada) por parte do titular registral ou de direito real sobre o imóvel, confinantes, entes públicos ou terceiros interessados. Havendo impugnação por qualquer uma das partes, o procedimento será remetido para a via judicial, consoante §10º do art. 216-A:

§10. **Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião**, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, **o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel**, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum¹¹⁵. (Grifo nosso)

Não obstante, diferentemente do teor do diploma supracitado, o artigo 18 do Provimento 65 do CNJ deu ao Oficial Registrador a possibilidade de mediação e/ou conciliação nos casos

¹¹⁴ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 10 out. 2018.

¹¹⁵ BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 01 nov. 2018

de impugnação, antes de remessa ao órgão jurisdicional:

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

Igualmente, o teor do parágrafo único do art. 14: “A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.”

Primeiramente, caberá ao Oficial Registrar o papel de buscar e mediar uma solução para o litígio apontado pelo impugnante, e, caso não seja possível o consenso final, somente então, ele remeterá o processo para a via judicial, após relatório do ocorrido¹¹⁶.

Assim, caberá ao juiz competente da circunscrição do imóvel decidir sobre a lide. A respeito do tema, dispõe Mello que “[...] cumpre considerar que a ideia que se extrai da *mens legislatoris* é a de que, nesse caso, haveria um litígio. Por se tratar de litígio, ele deverá ser dirimido pelo juiz”¹¹⁷.

Outro ponto a ser levantado, é que para que o procedimento ocorra extrajudicialmente, não poderá o imóvel ser considerado bem público: “§4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei”¹¹⁸.

Deveras, é o que dispõe o artigo 102¹¹⁹ do Código Civil, bem como os arts. 183 e 191 da Constituição Federal¹²⁰.

Em regra, por nenhuma das vias – judicial e extrajudicial – será cabível a usucapião de bens públicos¹²¹.

Ademais, conforme já explicitado, todas as espécies de usucapião poderão ser requeridas extrajudicialmente, com exceção da modalidade de usucapião administrativa,

¹¹⁶ Art. 18. [...] §1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

(CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**).

¹¹⁷ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 82, ano. 40, p.107-153, jan.-jun. 2017. p. 141.

¹¹⁸ §4º do artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ.

¹¹⁹ Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião. (BRASIL. **Lei nº 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil)

¹²⁰ Art. 183. [...] §3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião; e Art. 191 [...] Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. **Constituição (1988)**.

¹²¹ A respeito do assunto, já foi estudado no tópico 2.4 deste trabalho.

disciplinada e modificada recentemente pela Lei n. 13.465/2107¹²², uma vez que é procedimento que decorre de ato da Administração Pública, que tem início perante o Poder Público responsável pela regularização fundiária, e possui rito próprio estabelecido na legislação supra¹²³.

3.3 PARTICULARIDADES DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

3.3.1 O Papel do Tabelião

Antes da análise dos documentos necessários e do procedimento propriamente dito, mister salientar o papel do Tabelião de Notas no processo da usucapião extrajudicial.

Dispõe o art. 6º incisos II e III, da Lei n. 8.935/94 que compete aos notários “intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados[...]” e “autenticar fatos”¹²⁴.

Por conseguinte, dispõe o inciso III do art. 7º do referido diploma legal, que é de incumbência dos tabeliões de notas a lavratura de atas notarias.

A ata notarial, como será visto *a posteriori*, será um dos documentos que servirá de auxílio ao Registrador de Imóveis, e terá como intuito a atribuição da fé pública do notário para a autenticação e narração de fatos, a prova, dedução e representação¹²⁵, garantindo maior segurança jurídica ao procedimento.

Segundo Rodrigues e Ferreira “o tabelião funciona como assessor, instruindo as partes sobre as possibilidades legais, requisitos e consequências de seus atos, bem como sobre os meios jurídicos mais adequados para os fins lícitos que se propõem a atingir”¹²⁶.

Por sua vez, Ricardo Dip classifica a ata notarial e o papel do tabelião como um “requisito de instância, ou seja, um suposto pré-processual”¹²⁷.

Deste modo, sua função será instrumental e preparatória, a fim de produzir uma prova veemente técnica e de qualidade para a instrução do processo, sem prejuízo da função maior e institucional de conselheiro e assessor jurídico. Cabendo ao tabelião apenas narrar o que puder

¹²² BRASIL. Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. **Diário Oficial da União**. Brasília, 12 jul. 2017, consolidado em 08 set. 2017. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 01 out. 2018.

¹²³Cf. COUTO, op cit., p. 86.

¹²⁴ BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em: 16 out. 2018.

¹²⁵ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016. p. 294.

¹²⁶ RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto. **Tabelionato de notas**. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 35 (Coleção cartórios / coordenador Christiano Cassettari).

¹²⁷ DIP, Ricardo. **Três notas sobre a usucapião extrajudicial**. In: Direito registral e o novo Código de Processo Civil. Ricardo Dip ... [et. al]. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 136. (Coordenação Ricardo Dip).

verificar sobre a posse do usucapiente, enquanto que ao Oficial de Registro, competirá julgar a procedência do pedido, levando em conta a ata notarial do tabelião e demais quesitos probatórios, conforme se verá a seguir.

3.3.2 O Papel do Registrador de Imóveis

O Registrador de Imóveis competente pelo processamento da usucapião extrajudicial é o que tem atribuição territorial para isso, no caso, o Oficial de Registro da circunscrição em que se encontra o imóvel (ou a maior parte dele¹²⁸).

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.

Diferentemente dos demais processos registrais comuns, neste, incumbe ao registrador fazer uma análise de mérito do pedido, analisando os quesitos formais e materiais, de modo realizar uma cognição profunda, também do conteúdo dos fatos alegados pelo(s) requerente(s).

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.

Cumprido frisar que o papel desempenhado pelo oficial registrador na usucapião se equipara ao do juiz, como autoridade pública e imparcial que irá presidir o processo, não ao de um funcionário público do Estado, ou por este contratado, subordinado a ordens superiores¹²⁹.

Assim, seu papel equiparar-se-á ao do juiz, uma vez que caberá a ele realizar um juízo do valor registral, além da análise profunda e minuciosa dos documentos técnicos, assegurando o preenchimento dos requisitos indispensáveis à cada tipo de pedido. Caberá decidir se houve ou não efetivamente a aquisição da propriedade ou demais direitos reais pela usucapião.

Finalmente, vale ressaltar que tanto o registrador quanto o notário serão órgãos imparciais, exercendo suas funções decorrente do interesse público, os quais atuarão de formas complementares no procedimento.

¹²⁸ Art. 2º, Provimento n. 65/2017 do CNJ; e art. 216-A, *caput*, da Lei n. 6.015/73.

¹²⁹ Cf. MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. op. cit., p. 297.

3.3.3 Os Princípios Registrais Norteadores na Análise Documental

Os princípios registrais são os norteadores do Registrador de Imóveis, regulando as atividades registrais e fazendo-se cumprir a segurança jurídica atribuída ao registro imobiliário. São inúmeros os princípios existentes, mas que não serão abordados em sua totalidade neste trabalho.

O intuito de elencar alguns dos princípios a seguir, é para que se possa entender a exigibilidade de determinados documentos no procedimento da usucapião extrajudicial.

3.3.3.1 Legalidade

O princípio da legalidade vigente na esfera registral consiste no dever do Oficial em seguir as legislações existentes, com o intuito de impedir o acesso ao fôlio real de títulos que não satisfaçam os requisitos previstos em lei. Além disso, é necessário a existência de embasamento legal ao solicitar o cumprimento e a apresentação de documentos, uma vez que a atividade do Oficial de Registro é de cunho administrativa, sendo-lhe permitido fazer somente o que a lei autoriza.

Luiz Guilherme Loureiro preleciona a respeito da qualificação dos títulos, nos seguintes termos:

De acordo com o princípio da legalidade, não basta a inscrição para que o título tenha acesso ao Registro de Imóveis. É preciso que o título seja válido e perfeito, de forma que antes que se proceda ao registro, o documento deve passar por um exame de qualificação por parte do registrador. Em outras palavras, a validade do registro depende da validade do negócio jurídico que lhe dá suporte¹³⁰.

Por este princípio, o Registrador de Imóveis fica vinculado ao ordenamento jurídico brasileiro e lhe incumbe efetivar a fiscalização dos títulos para que estejam em conformidade com as normas vigentes, não sendo possível que registre títulos inválidos ou com vícios formais.

3.3.3.2 Segurança Jurídica

O princípio da segurança jurídica está diretamente ligado ao princípio da legalidade acima exposto, uma vez que cumprindo o que está no ordenamento jurídico brasileiro, de modo que só estejam aptos a alcançar o fôlio real títulos efetivamente perfeitos, o Oficial de Registro garante a segurança jurídica do ato registrado, produzindo seus efeitos *erga omnes*.

¹³⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**. Teoria e Prática, 3.ed. São Paulo: Método, 2012, p. 249.

Está descrito já no primeiro artigo da Lei n. 8.935/94 – Lei dos Notários e Registradores – que dispõe que “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a **garantir** a publicidade, autenticidade, **segurança e eficácia dos atos jurídicos**.”¹³¹ (grifo nosso)

No mesmo sentido, Serra instrui que “a segurança jurídica garante a estabilidade das relações elencadas dentro de sua esfera de atribuição, contribuindo para a pacificação social por meio da prevenção de litígios envolvendo estes atos”¹³².

Esse princípio é tido como supranormativo¹³³ do sistema registral, de modo que a função principal do Oficial de Registro é garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias, sendo este também o motivo de sua existência.

3.3.3.3 Especialidade Objetiva e Subjetiva

No que lhes concerne, os Princípios das Especialidades – Objetiva e Subjetiva – estão ligados à qualificação das partes participantes do ato (subjetiva) e da perfeita caracterização da descrição do imóvel (objetiva).

A respeito desses princípios, Augusto ensina que “Caracteriza-se pela suficiente identificação, qualificação, descrição e especialização de todos os elementos integrantes do registro imobiliário, para que a situação jurídica incidente sobre o imóvel seja publicizada de forma clara e precisa”¹³⁴.

A especialidade objetiva do imóvel permite sua identificação e localização precisas, tornando o imóvel singular e inconfundível. Está prevista no art. 176, §1º, II, item 3, alínea “b” e artigo 225 da Lei n. 6.015/73, que trazem como requisitos:

II - são requisitos da matrícula:

[...]

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - **se rural**, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - **se urbano**, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

[...]

¹³¹BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em: 06 nov. 2018.

¹³² SERRA, Marcos Guerra. SERRA. Monete Hípólito. **Registro de imóveis I: parte geral**. São Paulo: Saraiva, 2013. – (Coleção Cartórios / coordenador Christiano Cassettari). p. 154.

¹³³ Para Eduardo Agostinho Arruda Augusto, as normas supranormativas são equivalentes às cláusulas péticas da Constituição Federal, mas, como as normas constitucionais para o legislador ordinário. Ele cita que “sua eventual exclusão derruba os sistema registral imobiliário, o que, por si só, seria contrário à várias cláusulas péticas[...]”. **(Registro de Imóveis, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática**. São Paulo: Saraiva, 2013. (Série direito registral e notarial). p. 218.)

¹³⁴Ibidem, p. 229..

§ 3º Nos casos de **desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais**, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, **contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA**, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, **nos prazos fixados por ato do Poder Executivo**.

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.¹³⁵ (grifo nosso)

Em relação aos imóveis rurais, importante destacar que o prazo para certificação e georreferenciamento obrigatórios, constantes no §4º do artigo 176 acima, devem obedecer às datas estabelecidas no artigo 10 do Decreto n. 4.449, de outubro de 2002¹³⁶, com alteração recente pelo Decreto nº 9.311, de 2018, sendo: obrigatória para imóveis rurais com área igual ou superior a 100ha (cem hectares); exigível a partir de 20/11/2023, para imóveis com área igual ou superior a 25ha (vinte e cinco hectares); e exigível para todas as áreas a partir de 20/11/2025.

Por isso, convém destacar que os títulos apresentados ao Registrador de Imóveis devem apresentar as especificidades do imóvel elencadas nos artigos supracitados.

¹³⁵ BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 01 nov. 2018

¹³⁶ BRASIL. Decreto n. 4.449, de 30 de outubro de 2002. Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nºs. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 out. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm. Acesso em: 20 nov. 2018.

De igual modo, a qualificação completa das partes integrantes do fôlio real e participantes do negócio jurídico, que faça com que não sejam confundidas com qualquer outra pessoa, está prevista na especialidade subjetiva, contida no artigo 176, § 1o, II, item 4, alínea “a” da Lei n. 6.015/73, que determina que as pessoas estejam qualificadas nos atos registrais com:

II - são requisitos da matrícula:

[...]

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;¹³⁷

Neste aspecto, importante frisar que o estado civil das partes, se casadas, consiste também em determinar o regime de bens e identificar o pacto antenupcial, quando existente.

Isto posto, incumbe ao Oficial de Registro de Imóveis verificar a perfeita identificação do imóvel, encontrada no Princípio da Especialidade Objetiva, e a perfeita qualificação de seu titular, decorrente do Princípio da Especialidade Subjetiva, visto que é por meio da qualificação registral que é conferida a segurança jurídica aos títulos apresentados.

3.4. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Feitas tais considerações, partir-se-á para a análise da documentação necessária para efetivo registro da usucapião pela via extrajudicial, utilizando-se como suporte normativo o art. 216-A da Lei n. 6.015/73 e, principalmente, o Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Não obstante, impende ressaltar que eventuais legislações específicas estaduais (Códigos de Normas de cada Estado) poderão exigir outros documentos além dos que serão estudados a seguir.

3.4.1 Requerimento

Em primeiro momento, o artigo 216-A da Lei n. 6.015/73 não previu muitos requisitos para o requerimento da usucapião extrajudicial, limitando-se apenas a exigir que fosse realizado pelo requerente, “representado por advogado”.

Já o Provimento 65/2017 do CNJ, de forma complementar, elencou diversos requisitos:

¹³⁷ BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 01 nov. 2018.

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.
[...]

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Então, diante do exposto no *caput* do art. 3º supracitado, ele deverá ser analisado conjuntamente o artigo 319 do Código de Processo Civil, a respeito dos quesitos da petição inicial:

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.

Logo, o que é de extrema importância inicialmente, é conhecer que o usucapiante deve fazer-se representar por advogado ou defensor público, não podendo agir diretamente ao Registrador.

Apresentadas as legislações norteadores do requerimento, passa-se à análise dos itens necessários propriamente ditos:

3.4.1.1 Endereçamento

O primeiro item necessário do requerimento, é constar o “juízo a quem é dirigido”¹³⁸. No presente caso, deverá ser direcionado ao registrador de imóveis com atribuição para registrar o imóvel, ou seja, o Oficial de Registro da comarca em que está situado o imóvel usucapiendo,

¹³⁸Art. 319. A petição inicial indicará:

I - o juízo a que é dirigida;

(BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 mar. 2015. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 20 nov. 2018)

ou, tratando-se de imóvel localizado em áreas limítrofes, na comarca em que está localizada a maior parcela do imóvel.

Na hipótese de existir mais de um Registro de Imóveis dentro de um mesmo Município/Comarca, deverá ser verificada a competência territorial fixada para o registro, nos termos da legislação.

3.4.1.2 *Qualificação das Partes*

Conforme já visto no Princípio da Especialidade Subjetiva, é mister constar as qualificações das partes nos títulos que ingressem para registro no fólio imobiliário.

Com a usucapião, não poderia ser diferente. Por isso, o inciso II do art. 319 acima, dispôs igualmente a necessidade da qualificação de “autor e réu”, que no processo de usucapião poderá ser lido como usucapiente, proprietário do imóvel e eventuais titulares de direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel. Referido inciso, ainda, acrescenta a necessidade de constar o endereço eletrônico das partes e a declaração de união estável, nos casos de pessoa física.

Além do mais, a necessidade de qualificação das partes estender-se-á aos possuidores anteriores cujo tempo de posse foi usado para somar ao do requerente (inciso III, art. 3º do provimento).

Acerca da união estável, é de extrema importância a referida declaração, tendo em vista que demonstrará a legitimidade dos requerentes e a repercussão patrimonial com o reconhecimento e o registro da usucapião. De forma idêntica, aplica-se para o casamento.

Sendo assim, se o usucapiente for casado – com exceção do regime da separação de bens –, será necessária a assinatura e consentimento do(a) cônjuge, bem como deverá constar de forma expressa a comunicabilidade do bem entre os cônjuges e/ou companheiros.

No tocante ao assunto, destaca-se a lição de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto:

[...] esses dados repercutem na legitimidade ativa do requerente, bem como nos efeitos patrimoniais que o reconhecimento do pedido de usucapião irá produzir. O Código Civil e o CPC estabelecem que é necessário o consentimento do cônjuge para propor ação que verse sobre direito real imobiliário, salvo nos casos de separação convencional (absoluta) de bens, devendo essa norma ser aplicada nos casos de união estável¹³⁹.

É importante verificar a questão da comunicabilidade do bem para saber em que momento ocorreu a prescribibilidade do lapso temporal e o preenchimento dos pressupostos

¹³⁹COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina e jurisprudência. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. p. 141

necessários para a usucapião, tendo em vista que se a causa for anterior ao casamento, e, dependendo do regime de bens pactuado entre os cônjuges, o bem não comunicará¹⁴⁰.

Em síntese, sendo a usucapião pleiteada por pessoa(s) física(s), deverá constar: nome completo, nacionalidade, profissão, estado civil (e declaração de união de estável – positiva ou negativa), regime de bens (se casado for) com indicação se antes ou após a vigência da Lei n. 6.515/77 e do número do registro do pacto antenupcial no Registro de Imóveis (quando existir), RG (na ausência de RG, deve-se constar a filiação), CPF, e domicílio; com a observação de que a qualificação é de ambos os cônjuges/companheiros.

De outra forma, se pleiteado por pessoa jurídica, sua qualificação torna-se um pouco mais descomplicada, bastando: denominação de sua razão social, endereço completo da sede e número de inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídica (CNPJ) da empresa, endereço eletrônico da empresa, bem como a indicação e qualificação do representante legal desta.

Couto¹⁴¹ acrescenta, ainda, que se o interessado for representado por terceiros no procedimento – que não o advogado constituído – deverão ser informados os dados da procuração no requerimento também.

3.4.1.3 Os Fatos e Seus Fundamentos Jurídicos

Item essencial e principal do requerimento, os fatos e fundamentos jurídicos do pedido (e ele em si) como obrigação da petição inicial, coadunam com os incisos I e II do art. 3º do Provimento 65/2017 do CNJ, uma vez que estes estabelecem que o requerimento deve conter a modalidade da usucapião requerida, sua base legal, bem como a descrição da origem e características da posse e a existência de edificação e/ou benfeitoria, com indicação da data de ocorrência.

Nesse ponto, nada mais é do que efetivamente elencar a espécie pretendida da usucapião (as quais foram estudadas anteriormente), descrevendo como se deu a posse até então e o motivo pelo qual o usucapiente encaixa-se na modalidade pleiteada. Consiste no detalhar minucioso pelo advogado, do preenchimento dos pressupostos necessários para a concessão da usucapião.

Conforme Mello, consiste na:

[...] teoria da substanciação, por meio da qual devem os fatos ser exposto de maneira minudente no processo civil, o que, em matéria de usucapião, pressupõe narrativa a contemplar a origem da posse, o modo de seu exercício, incluindo a descrição dos atos possessórios praticados, a atualidade da posse, o histórico de eventuais antecessores na posse, bem como os elementos que qualifiquem a posse *ad usucapionem*¹⁴².

¹⁴⁰ Ibidem. p. 142.

¹⁴¹ Ibidem, p. 146.

¹⁴² MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016. p. 328.

O papel do advogado ou defensor público ao redigir o requerimento é fundamental, tendo em vista que é o documento pelo qual eles convencerão o Oficial de Registro – juntamente com os comprovativos do arguido – da sua posse *ad usucapionem* e de como ela efetivou-se, autorizando-o ao deferimento do pedido¹⁴³.

Quando existentes, o *accessio possessionis e successio possessionis* deverão constar também no título, com referência às suas datas de ocorrência e a qualificação dos antigos possuidores (conforme item anterior), para melhor compreensão e elucidação dos fatos.

A exigência de mencionar eventuais benfeitorias, edificação, ou qualquer acessão no imóvel usucapiendo (indicando as datas das ocorrências) é relevante para que, a depender do tipo de usucapião pretendido, possa ser comprovada a satisfação da moradia habitual – como no caso de usucapião constitucional urbana individual.

Impende destacar, que é demasiadamente imprescindível a correlação entre o apontado no requerimento e o que será descrito na ata notarial que o acompanhará, uma vez que ela servirá como prova para ir ao encontro do que o possuidor alega. Ainda, frisa-se que a atribuição em apontar o direito e o tipo da usucapião é do advogado, não cabendo ao Oficial de Registro fazer esse enquadramento.

Além disso, consoante o Princípio da Especialidade Objetiva, deverá constar no requerimento a descrição do imóvel usucapiendo, com precisão, características, confrontações, medidas e área, as quais deverão estar em conformidade também com a ata notarial e os trabalhos técnicos apresentados¹⁴⁴.

A respeito disso, o inciso IV do art. 3º do Provimento 65/2017 do CNJ enfatiza também que deverá constar o número em que encontra-se registrada ou transcrita a referida área no Registro de Imóveis, ou, caso não possua matrícula/transcrição pré-existente, que não se encontra matriculada ou transcrita.

Isto é, deverá conter as características minuciosas do imóvel, a fim de que seja precisa sua identificação e localização.

3.4.1.4 Valor Atribuído ao Imóvel

De forma idêntica ao feito nas petições iniciais, em que indica-se o valor da causa, no requerimento inicial deverá conter o valor atribuído ao imóvel usucapiendo – que é o objeto do pedido.

¹⁴³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 73.

¹⁴⁴ MELLO, op. cit, p. 331.

Em consonância com esta disposição, o §8º do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ¹⁴⁵ estabelece que o critério para designação do valor do bem será o correspondente ao valor venal relativo ao último lançamento do IPTU ou ITR, ou, quando não especificado, o valor de mercado aproximado do imóvel.

Referido valor servirá de base de cálculo de emolumentos tanto para o Tabelionato de Notas, ao lavrar a ata notarial, quanto no Registro de Imóveis, para o registro do reconhecimento da usucapião, consoante art. 26 do referido Provimento. Sendo assim, o valor deverá ser coincidente com o constante na ata notarial, conforme será visto *a posteriori*.

3.4.1.5 Documentos Que Serão Acostados ao Requerimento

Dispõe o art. 319, inciso VI do CPC/2015, que deverá constar na petição inicial “as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados”.

De igual modo, deverá ser procedido com o requerimento inicial da usucapião, devendo o advogado do usucapiente elencar os documentos que o seguirão, os quais servirão como prova para comprovar o aduzido nos fatos e fundamentos jurídicos.

3.4.1.6 Os Pedidos e Suas Especificações

Ao final do requerimento, deverá conter o pedido de reconhecimento da usucapião, indicando por qual modalidade, e todos os demais pedidos incluídos para que resulte no deferimento do pedido, como autuação dos documentos, notificação dos interessados certos e das Fazendas Públicas, etc.

Couto aborda que por ser documento elaborado por advogado, a “técnica jurídica” deverá ser seguida, e, elenca como pedidos:

- a) processamento do pedido;
- b) notificação dos interessados que não anuíram expressamente à usucapião (se houver);
- c) notificação para que as Fazendas Públicas (da União, Estado e Município) se manifestem sobre o pedido;
- d) publicação de edital para a ciência de terceiros interessados;
- e) deferimento do pedido, com o consequente reconhecimento da usucapião;
- f) registro da usucapião na matrícula do imóvel ou naquela que será aberta, no caso de ela ainda não existir¹⁴⁶.

¹⁴⁵§ 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

(CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 21 nov. 2018.)

¹⁴⁶COUTO. op. cit., p. 162.

Referidos pedidos não são taxativos, apenas exemplificativos, de forma que poderão existir quantos forem necessários para aprovação do pedido. Ademais, as invocações acima citadas, que tem previsão legal para sua prática, não poderão deixar de serem praticadas mesmo que não constem de forma expressa na inicial, uma vez que decorrem de determinação da própria lei, e, o Registrador está adstrito ao Princípio da Legalidade.

Ressalta-se, porém, que ante a ausência da concordância dos interessados certos, é fundamental que conste no requerimento a identificação desses e seus dados para futuras notificações.

Tal como na petição inicial, poderá existir cumulação de pedidos e também pedidos subsidiários e alternativos, consoante dispositivo do §11º do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ, e art. 326 do Código de Processo Civil:

Art. 4º [...] § 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

Art. 326. É lícito formular mais de um pedido em ordem subsidiária, a fim de que o juiz conheça do posterior, quando não acolher o anterior.

Parágrafo único. É lícito formular mais de um pedido, alternativamente, para que o juiz acolha um deles.

Contudo, para que haja a cumulação de pedidos, deverá ter como objeto várias áreas contíguas, ainda que de titularidades diferentes.

3.4.1.7 Identificação do Advogado e Assinatura com Reconhecimento de Firma

Por último, o requerimento deve ser assinado por advogado ou defensor público devidamente constituído – conforme art. 4º, *caput*, do Provimento 65/2017 do CNJ, identificando-o com nome, número de inscrição na OAB competente, telefone para contato e endereço eletrônico, em decorrência do art. 287 do CPC/2015.

Referidos dados servirão para a notificação de eventuais exigências e/ou intimações por parte do Registrador, as quais serão encaminhadas para o e-mail do procurador.

Finalmente, a lei não prevê o reconhecimento de firma no requerimento. De forma contrária, prevê somente no instrumento de mandato – que será estudado a seguir.

3.4.2 Instrumento de Mandato

Disciplina o art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ, que o requerimento será instruído com o instrumento de mandato que outorgou poderes ao advogado ou defensor público para pleitear a usucapião pelo(s) possuidor(es).

Desta maneira, entende-se por instrumento de mandato, a procuração pública ou particular, que contenha poderes expressos e especiais designados a outrem, para representar o mandante nos atos ali contido. Deverá ser outorgada por todos os usucapientes, e com reconhecimento de firma (por semelhança ou autenticidade) dos mandantes, conforme artigo supracitado: “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”.

Os poderes especiais devem abranger o pedido *ad judicium* e *et extra*, contendo também a descrição da área – de forma que seja possível a identificação do imóvel¹⁴⁷.

O reconhecimento de firma, por sua vez, será solicitado apenas quando a procuração for por instrumento particular, haja vista a fé pública atinente ao Tabeliães e Oficiais.

Em relação à identificação das partes e quesitos da procuração, resolve o art. 654 do Código Civil de 2002, que deverá o instrumento indicar o “lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos”¹⁴⁸.

Deste modo, a procuração deverá conter o nome do advogado, número de inscrição na OAB e endereço completo¹⁴⁹, e, dos mandantes, a qualificação completo consoante Princípio da Especialidade Subjetiva.

À vista do exposto, a não apresentação da procuração invalida o ato e o torna ineficaz, nos termos do §2º do art. 104 do Código de Processo Civil:

Art. 104. O advogado não será admitido a postular em juízo sem procuração, salvo para evitar preclusão, decadência ou prescrição, ou para praticar ato considerado urgente.

[...]

§ 2º O ato não ratificado será considerado ineficaz relativamente àquele em cujo nome foi praticado, respondendo o advogado pelas despesas e por perdas e danos. (grifo nosso)

Acarretará, portanto, na finalização e arquivamento do procedimento de usucapião extrajudicial pleiteado.

Na hipótese de representação por defensor público, igualmente, deverá ser juntada a “declaração do(s) requerente(s), que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião”¹⁵⁰.

¹⁴⁷ COUTO. op. cit., p. 169.

¹⁴⁸ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 21 nov. 2018.

¹⁴⁹ Utilizando-se do artigo 105, §2º do CPC/2015: § 2º A procuração deverá conter o nome do advogado, seu número de inscrição na Ordem dos Advogados do Brasil e endereço completo.

¹⁵⁰ Art. 4º, VII, do Provimento 65/2017 do CNJ.

3.4.3 Ata Notarial

Seguindo os dispositivos do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça e do art. 216-A da Lei n. 6.015/73, o requerimento deverá instruído com ata notarial lavrada por tabelião, nos seguinte termos:

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

- 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;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

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 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);¹⁵¹

A ata notarial é o documento pelo qual o notário certifica e testemunha determinado fato, diante da fé pública lhe outorgada, através do que capta por seus sentidos: visão, audição, tato, paladar e olfato. Está prevista no art. 384 do CPC/2015, como: “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”¹⁵².

Outrossim, quanto aos itens obrigatórios da ata notarial em sentido amplo, não há previsão legal para ser seguida, devendo dessa forma, seguir os requisitos da escritura pública, no que couber:

¹⁵¹ BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 01 nov. 2018.

¹⁵² BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 mar. 2015. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 20 nov. 2018.

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato¹⁵³.

Portanto, são requisitos gerais de toda ata notarial: identificação do ato, serventia e tabelião responsável; data e local da lavratura da ata e em que os fatos foram presenciados ou verificados; reconhecimento da identidade e capacidade de todas as partes; nome e qualificação completa das partes; assinatura dos participantes da ata, inclusive das testemunhas que por ventura comparecem ao tabelionato; e, assinatura do tabelião ou escrevente responsável por sua lavratura, encerrando o ato.

No caso da ata notarial para fins de usucapião, determina o art. 5º do Provimento nacional, que a competência para a lavratura é do tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiente, ou, a maior parte dele. Isso decorre, do dispositivo do art. 9º da Lei dos Notários e Registradores, pois “O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação”¹⁵⁴. Tendo em vista a necessidade de diligências ao local do imóvel, a ata principal deverá ser elaborada pelo tabelião do local do imóvel.

O art. 216-A da Lei n. 6.015/73 e os arts. 4º e 5º do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça estabeleceram outros critérios, específicos, de tudo aquilo que o tabelião deverá captar através de seus sentidos, e consignar para atestar a existência e o modo de existir da posse *ad usucapionem*, conforme será visto a seguir.

¹⁵³ BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 21 nov. 2018

¹⁵⁴BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em: 21 nov. 2018.

3.4.3.1 Qualificação das Partes

De forma idêntica à qualificação necessária no requerimento e visto na seção 3.4.1.2, a ata notarial deverá informar a qualificação do usucapiente, do proprietário do imóvel e outros titulares de direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel. Também, será necessária a qualificação dos possuidores anteriores cujo tempo de posse foi usado para somar ao do requerente, em caso de aquisição derivada.

São as informações requeridas na ata notarial: se pessoa(s) física(s), consiste no nome completo, nacionalidade, profissão, estado civil (e declaração de união de estável – positiva ou negativa), regime de bens (se casado for) com indicação se antes ou após a vigência da Lei n. 6.515/77 e do número do registro do pacto antenupcial no Registro de Imóveis (quando existir), RG, CPF, domicílio (na ausência de RG, deve-se mencionar a filiação) e endereço eletrônico; com a observação de que a qualificação é de ambos os cônjuges ou companheiros.

Por outro lado, se pleiteado por alguma das partes que seja pessoa jurídica, sua qualificação consistirá em denominação de sua razão social, endereço completo da sede e número de inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídica (CNPJ) da empresa, endereço eletrônico da empresa, bem como a indicação e qualificação do representante legal desta.

3.4.3.2 Descrição do Imóvel

Existindo matrícula originária do imóvel individualizado, a descrição será em conformidade com a sua identificação no registro de imóveis competente.

Ao contrário, se o bem não possuir individualização no registro imobiliário, ou, não possuir matrícula pré-existente, a ata notarial consubstanciará a descrição precisa do imóvel usucapiendo, com características, destinação, confrontações, medidas e área, e consoante os requisitos do Princípio da Especialidade Objetiva (estudado na seção 3.3.3.3), ressaltando-se que ela deverá estar em conformidade com o requerimento e com os trabalhos técnicos que o acompanharão.

Incumbe destacar que a ata deverá trazer também a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, que o Tabelião poderá extrair de documentos da Prefeitura Municipal competente, bem como o que capta através de diligência ao imóvel e declarações de pessoas. Igualmente, inexistindo qualquer benfeitora ou acessão, essa informação deverá ser evidenciada na ata.

Ainda, compete ao tabelião constar, quando for o caso, a forma de utilização da benfeitoria, o preenchimento dos requisitos das modalidades para esta benfeitoria, como por exemplo, sua designação para fins de moradia, ou, a condição de produtividade do imóvel¹⁵⁵.

Acrescenta-se por fim, a necessidade de conter a informação sobre número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e se estão situados em uma ou em mais circunscrições imobiliárias (identificando os Registros de Imóveis competentes).

3.4.3.3 O Tempo e as Características da Posse

A alínea “b” do Art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ dispõe que o tabelião deverá atestar o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores. Atestar efetivamente o tempo da posse – certificar a sua existência retroativa –, é algo de impossível trabalho para o tabelião, uma vez que para verdadeiramente realizar tal ato, ele deveria acompanhar a posse desde o momento de sua instauração, até o tempo necessário para a aquisição da propriedade pela usucapião.

Deste modo, competirá ao notário emitir um juízo de valor a respeito do tempo da posse, conforme o que assimilou pelos seus sentidos e que lhe foram evidenciados, tratando-se de ata de presença e notoriedade.

Essa questão da ata notarial exigir um juízo de valor do tabelião, tem-se questionado, e merecerá um capítulo próprio para estudo, uma vez que é um dos pontos incontroversos trazidos pelo Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Nesse diapasão, corrobora Henrique Ferraz Corrêa de Mello:

A existência da posse com *animus domini* envolve um juízo de valoração, é dizer, *o modo dela existir* (art. 384 do CPC/2015), norma que se concilia inteiramente com o artigo 216-A, I, da Lei n. 6.015/73, no que se refere à atestação do tempo de posse. O tempo integra o *modus*, a forma pela qual a posse tem-se desenvolvido. Há, sem dúvida alguma, total interpretação das duas normas. De fato. Nada impede possa o notário emitir juízo de valor diante do resultado das diligências perpetradas[...], nos moldes da ata de notoriedade¹⁵⁶.

As características da posse poderão ser evidenciadas através do depoimento de testemunhas, de vizinhos, mediante diligências ao imóvel usupiando, cabendo ao tabelião narrar os fatos conforme levantamentos obtidos, a fim de verificar se a posse é *ad usucapionem* ou *ad interdicta*, de boa ou má-fé, dentre outras.

¹⁵⁵ NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial**: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 162.

¹⁵⁶ MELLO, op. cit., p. 340.

3.4.3.4 A Forma de Aquisição da Posse do Imóvel Usucapiendo e as Circunstâncias

Como já fora estudado, a posse pode se dar originariamente, ou por *accessio* e *sucessio possessionis*, sendo que tal informação deverá constar na ata, para melhor compreensão e elucidação dos fatos, consoante o que foi percebido pelo notário e das declarações do requerente.

Terá de descrever como aconteceu sua aquisição, as características e circunstâncias que a fizeram, bem como a de todos que forem utilizados para somar o tempo de posse e completar o prazo prescricional.

Segundo Nobre, “a ata deverá, de acordo com o convencimento do tabelião com base em documentos e declarações do requerente e de terceiros, descrever a forma de aquisição da posse, não só pelo requerente, como também por seus antecessores”¹⁵⁷.

Lembrando que, impõe-se como requisito a correlação entre o que será apontado na ata notarial e no requerimento.

3.4.3.5 A Modalidade de Usucapião e sua Base Legal ou Constitucional

Igualmente ao requerimento, tem-se como requisito da ata notarial que esteja especificada a espécie da usucapião pretendida pelo usucapiente, e sua base legal no ordenamento jurídico, detalhando de forma explícita onde se baseiam suas premissas para o enquadramento da modalidade pretendida.

3.4.3.6 Valor do Imóvel

Deverá constar na ata o valor atribuído ao imóvel usucapiendo – que é o objeto do pedido. Consoante o §8º do art. 4º do Provimento 65 do CNJ¹⁵⁸, o critério para designação do valor do imóvel será o correspondente ao valor venal relativo ao último lançamento do IPTU ou ITR, ou, quando não especificado, o valor de mercado aproximado do imóvel, que deverá coincidir com o valor declarado no requerimento inicial.

3.4.3.7. Outras Declarações

Além de todo o já exposto, dispõe o art. 5º, *caput*, do Provimento 65/2017 do CNJ, que caberá ao Tabelião de Notas certificar as partes de que a prestação de declaração falsa no

¹⁵⁷NOBRE, op. cit., p. 165.

¹⁵⁸§ 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

(CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 21 nov. 2018.)

referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. Deste modo, recomenda-se a inserção dessa informação na ata notarial, para fins de publicizar a ciência dos participantes.

De forma contínua, o §3º deste artigo¹⁵⁹, atribui ao notário a obrigatoriedade de cientificar o requerente que a ata notarial não exerce a função de confirmação ou estabelecimento de propriedade, sendo apenas um dos documentos que acompanharão o requerimento na instrução do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, que será processado perante o Ofício de Registro de Imóveis competente, sendo que a confirmação e reconhecimento de tal direito real caberá então ao registrador. Referida informação deverá consignar na ata também.

3.4.3.8 Informações que o Tabelião de Notas Considere Necessárias

Tendo em vista o caráter da fé pública do Tabelião, e a importância da ata notarial no processamento da usucapião, o notário poderá acrescentar outras informações que ache pertinente para melhor esclarecimento do que está consubstanciado em seu teor, como por exemplo: imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além também das declarações de testemunhas¹⁶⁰.

Quanto ao dever do tabelião na lavratura da ata, Luiz Gustavo Montemor ensina que “Não obstante o §1º do artigo 5º do Provimento nacional afirmar que o tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências, dando uma ideia de facultatividade, **cremos que o tabelião deverá comparecer ao local**[...]”.¹⁶¹ (grifo nosso)

De igual modo, Couto:

[...] o Tabelião não pode basear-se apenas em declarações do requerente, uma vez que a ata exige a constatação pelo delegatário dos fatos. Se a intenção do legislador fosse obter apenas a declaração do interessado, não se exigiria uma ata notarial, mas, sim uma escritura declaratória¹⁶².

¹⁵⁹ §3º, art. 5º do Provimento 65/2017 do CNJ: 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

¹⁶⁰ Dispõe o §2º, do art. 5º do Provimento 65/2017 do CNJ que: “Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente”.

Corroborando com o entendimento, é o dispositivo do CPC/2015: “Art. 384 [...] Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial”.

¹⁶¹ MONTEMOR, Luiz Gustavo. A usucapião extrajudicial e o provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.41, n.84, jan./jun. 2018, p. 208.

¹⁶² COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina e jurisprudência. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. p. 193.

Por isso, o §2º do art. 5º do provimento nacional, advertiu que ata notarial não poderá basear-se apenas em declarações do requerente, tendo em vista que não será possível o tabelião atestar tantos fatos e atos jurídicos, sem realização de diligências, captação de declarações de testemunhas e averiguação de documentos.

Finalizando, convém destacar que o provimento¹⁶³ previu a possibilidade de existir mais de uma ata notarial para fins de auxílio na comprovação da posse pelo usucapiente. Isso porquê, após confeccionada a primeira ata notarial – que deverá ser a completa e principal, com a realização de diligências no bem e lavrada pelo tabelião do município do imóvel – poderá o requerente querer aprimorar e anexar outros documentos e declarações de testemunhas que entenda pertinente, podendo valer-se de mais uma ata notarial para tal fim, a qual não será necessariamente emitida pelo tabelião do município do imóvel.

Conclui-se, portanto, que a atividade do tabelião na ata de usucapião, é de análise e qualificação de determinada situação que vai além de somente sua percepção. Deverão ser examinados documentos e colhidas declarações, formando um convencimento (ou não) ao tabelião, para que possa atestar o tempo de posse¹⁶⁴. Por isso, diferentes espécies de usucapião requerem conteúdos de atas diferente, com questionamentos variados, já que os requisitos são distintos, adequando a ata para cada situação.

Assim, quanto mais completa a ata notarial, mais simples e célere será o procedimento no Registro de Imóveis.

3.4.4 Planta, Memorial Descritivo e ART ou RRT

Como regra, exigem os incisos II's dos art. 216-A da Lei n. 6.015/73 e art. 4º do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, que o requerimento inicial necessitará que seja acompanhado de Planta, Memorial Descritivo e Anotação da Responsabilidade Técnica (ART/CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo), devidamente recolhida:

Art. 216-A [...]

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização

¹⁶³ Art. 4º, §7º: O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

¹⁶⁴NOBRE, op. cit., p. 130.

profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;¹⁶⁵

Art. 4º [...]

II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;¹⁶⁶

Ressalta-se também, a necessidade do reconhecimento de firma (por autenticidade ou semelhança) na planta e memorial descritivo mencionados acima¹⁶⁷, dos requerentes, do responsável técnico, dos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinante, ou pelos ocupantes a qualquer título.

A exigência da apresentação desses documentos, decorre do Princípio da Especialidade Objetiva – estudado na seção 3.3.3.3 –, em que o imóvel deve ser devidamente caracterizado e descrito para que não existam dúvidas em relação à sua localização e identificação.

No tocante à descrição georreferenciada de imóveis urbanos, cabe a lição de Francisco José Barbosa Nobre: “É útil, mesmo que não haja obrigatoriedade de georreferenciamento, que contenha alguma amarração geodésica, como forma de elucidar qualquer dúvida a respeito da localização da área usuapienda”¹⁶⁸.

Desta forma, sugere-se que contenha nos trabalhos técnicos, no mínimo, 4 (quatro) pontos com coordenadas georreferenciadas, para fins de precisão de localização do imóvel. E, tratando-se de imóvel rural, a certificação no INCRA e a descrição georreferenciada no Sistema Geodésico Brasileiro deverá obedecer aos prazos fixados na Lei n. 10.267/2001 e decretos regulamentadores.

Ademais, a planta e o memorial descritivo devem ser elaborados por profissional legalmente habilitado, o qual se responsabilizará pelo conteúdo dos trabalhos técnicos, através da apresentação da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART (quando o responsável tiver cadastro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT (quando estiver cadastrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo), documentos criados a partir das Leis ns. 6.496/1977 e 12.378/2010.

¹⁶⁵ BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 01 nov. 2018.

¹⁶⁶ BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 01 nov. 2018.

¹⁶⁷ Art. 4º, §6º, do Provimento 65/2017 do CNJ.

¹⁶⁸ NOBRE, op. cit., p. 133

A documentação aqui exigida, muito se assemelha à demandada no art. 213, inciso II, da Lei n. 6.015/73, para a Retificação Extrajudicial de Área. De igual modo, deverão também indicar nos trabalhos técnicos o número das matrículas ou transcrição do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes, bem como a qualificação mínima (nome e CPF) do requerente, confrontantes e titulares de direitos sobre os imóveis, e responsável técnico (este com nome e número de inscrição no órgão competente¹⁶⁹), para que seja possível o Registrador fazer a identificação das partes envolvidas no processo¹⁷⁰.

Caso não contenha a assinatura com reconhecimento de firma de algum confrontante ou titular de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, estes deverão ser notificados para manifestação no prazo de 15 (quinze) dias, observado o procedimento que será estudado na seção 4.1.5 deste trabalho.

Por fim, frisa-se que há exceção para a apresentação da planta e memorial descritivo, nas hipóteses de o imóvel ser proveniente de unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, desde que o requerimento e ata notarial façam menção à descrição constante na matrícula imobiliária, e que sejam correspondentes¹⁷¹. Nesse caso, as anuências devem se dar no requerimento, na ata notarial ou em documento autônomo.

3.4.5 Certidões dos Distribuidores

O artigo 216-A, III da Lei n. 6.015/73 e o Provimento do CNJ trazem a necessidade de apresentação das certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do requerente.

Acrescentam também, que devem ser expedidas nos últimos 30 (trinta) dias da data de prenotação, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel e tem de ser emitidas em nome do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; e de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião¹⁷².

¹⁶⁹ De acordo com art. 14, da Lei n. 5.194/66, que Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências: Art. 14. Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativos, é obrigatória além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a que interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira referida no art. 56.

¹⁷⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 79

¹⁷¹ §5º, art. 4º, do Provimento 65/2017 do CNJ.

¹⁷² Art. 216-A, III, da Lei n. 6.015/73 e art. 4º, IV, do Provimento 65/2017 do CNJ.

Apesar do texto legal afirmar que as certidões têm de ser “negativas”, o que se faz necessário é que inexistam ações possessórias que envolvam o imóvel em questão, como por exemplo, ação reivindicatória da União contra o requerente da usucapião, declarando o imóvel como bem público¹⁷³, tendo em vista que não é uma ação envolvendo objeto distinto da questão pleiteada que impediria a aquisição por usucapião.

O autor Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, expõe que o que deve o Registrador observar, são ações que possam:

- a) ter produzido efeito de impedir a contagem do prazo prescricional, em razão das situações descritas nos arts. 197 a 200 do Código Civil;
- b) que tenha interrompido o prazo já iniciado, nas hipóteses dos arts. 202 a 204 do Código Civil; ou
- c) que tenha tornado a posse litigiosa¹⁷⁴.

Destaca-se que, sendo alguma das certidões positiva, caberá ao Oficial exigir a apresentação de certidão elucidativa da vara onde corre a ação, contendo a identificação do objeto, para sanar quaisquer dúvidas a respeito do litígio do processo, consoante Montemor: “Caberá ao oficial de registro imóveis solicitar certidões esclarecedoras de objeto e pé, a fim de decidir se a demanda em curso compromete o pedido do requerente”¹⁷⁵.

O objetivo primordial da apresentação de tais certidões, consiste em comprovar a mansidão, pacificidade e prazo prescricional da posse, bem como a possível demanda em relação aos requerentes, que possam desqualificá-los no tocante à espécie de usucapião pretendida (como exemplo, cita-se a existência de inventário em que o requerente está adquirindo imóvel em detrimento de herança, configurando portanto, como proprietário de um imóvel em virtude do princípio da *saisine*, e então, desabilitando-o a adquirir imóvel pela modalidade da usucapião especial constitucional urbana). Deste modo, caso existam ações pendentes e a presença de litígio, deverá o Oficial de Registro deslocar a competência para o processamento da usucapião para o foro qualificado.

Por isso, como já abordado, faz-se necessário que sejam expedidas em nome dos requerentes, dos proprietários e de todos aqueles possuidores anteriores que forem utilizados seu tempo de posse para somar à dos requerentes, durante o prazo prescricional necessário.

¹⁷³ BRANDELLI, op. cit., p. 81.

¹⁷⁴ COUTO, op. cit., p. 213.

¹⁷⁵ MONTEMOR, op. cit., p. 214.

3.4.6 Certidões do Registro de Imóveis Competente

3.4.6.1 Imóvel Matriculado

No caso de imóvel originariamente transcrito ou matriculado, insere-se no quesito apresentação de certidões negativas, as certidões de inteiro teor, ônus e ações expedidas pelo registro de imóveis competente, apesar de não ter sido listada de forma expressa.

A apresentação de tais certidões é substancial para indicar quem é o proprietário do imóvel, bem como identificar eventuais titulares de direitos sobre ele, uma vez que podem existir protocolos em andamento no registro imobiliário, mas que ainda não foram lançados na matrícula do imóvel.

Doutrina Lamana Paiva que:

Além das informações sobre o imóvel objeto da usucapião, é necessário que o interessado busque constatar quem são os titulares de direitos reais e de outros direitos registrados/averbados nas matrículas dos imóveis lindeiros. Para tanto, o requerente poderá solicitar as certidões de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias do imóvel objeto da usucapião e dos imóveis confinantes, caso estes possuam matrícula/transcrição¹⁷⁶.

Igualmente, Benedito Silvério Ribeiro:

Embora não exista uma previsão legal incisiva, extrai-se da norma do art. 942 do Código de Processo Civil que não será possível atender à “citação pessoal daquele em cujo nome esteja registrado o imóvel usucapiendo” se não for juntada com a inicial certidão do registro imobiliário competente, isto é, do local onde se situe o imóvel¹⁷⁷.

Assim, com a apresentação de tais certidões também verificar-se-á a existência de ônus e ações que já foram inscritos no fôlio real.

3.4.6.2 Imóvel sem Matrícula Originária

Por outro lado, não estando o imóvel usucapiendo transcrito ou matriculado, caberá ao requerente solicitar a apresentação da Certidão de Usucapião no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, para juntar ao pedido inicial, comprovando que o imóvel em questão não possui identificação própria e se pertence (ou não) a uma área maior, de forma idêntica ao que já ocorre nos processos judiciais.

3.4.7 Certidão Relativa à Natureza do Imóvel

Documento arrolado exclusivamente no Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, é a certidão que demonstre a natureza do imóvel:

¹⁷⁶PAIVA, João Pedro Lamana. A usucapião extrajudicial e o novo CPC. **Boletim do Irib em Revista**, São Paulo, v. 1, n. 354, p.62-71, mar. 2016. p. 67.

¹⁷⁷ RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. v. 2. São Paulo: Editora Saraiva, 2012. p. 1264.

Art. 4º [...]

VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

O objetivo desta certidão está atrelado à correta identificação do imóvel, para fins de cumprimento do Princípio da Especialidade Objetiva do imóvel, conforme o caso.

Identicamente às demais certidões, também deverá ser expedida em 30 (trinta) dias, a contar da prenotação do requerimento inicial.

3.4.8 Documentos de Qualificação

Apesar de não alistados no Provimento e nem no art. 216-A da Lei n. 6.015/73, os documentos de qualificação dos requerentes encontram respaldo no Princípio da Especialidade Subjetiva, de modo que é preciso a apresentação da certidão de estado civil dos requerentes, e cópias autênticas do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), a fim de confrontar as informações trazidas nos documentos apresentados ao oficial de registro.

Corroborando com o exposto, orienta Henrique Ferraz Corrêa de Mello:

Devem ser trazidas cópias autênticas do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), bem como o Registro Geral de identificação civil, se o requerente for pessoa física. Na hipótese de pedido formulado por pessoas jurídicas, devem ser observadas as condições de representação legal, conforme seus atos constitutivos, com indicação do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), ressalvados regimes especiais previstos em lei¹⁷⁸.

Em consonância com o abordado no capítulo específico do Princípio da Especialidade Subjetiva e no tocante à necessidade de comprovação de representação, quando o requerente for pessoa jurídica, deverão ser acostados os documentos de representação do administrador e/ou procurador, em atenção ao que dispõe o art. 46, inciso III, art. 118 e arts. 653 e seguintes, todos do Código Civil Brasileiro¹⁷⁹.

3.4.9 Justo Título e Demais Documentos Comprobatórios da Posse

Finalmente, fixa o inciso III, do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ e do art. 216-A da Lei n. 6.015/73, que deverão acompanhar o requerimento: justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza, cadeia possessória e o tempo

¹⁷⁸ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016. p. 327.

¹⁷⁹ Art. 46. O registro declarará:[...]

III - o modo por que se administra e representa, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

Art. 118. O representante é obrigado a provar às pessoas, com quem tratar em nome do representado, a sua qualidade e a extensão de seus poderes, sob pena de, não o fazendo, responder pelos atos que a estes excederem.

Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

de posse, exemplificando, como o pagamento dos impostos e das taxas que incidiram sobre o imóvel.

Em relação ao justo título, só será necessário quando a modalidade requerida o exigir – como é o caso da usucapião ordinária –, e, cujo tema fora estudado em capítulo específico deste trabalho monográfico, devendo enquadrar-se como documento hábil para transferência do domínio.

Para as demais hipóteses, em que ele não for necessário, deverão ser apresentados outros documentos que demonstrem, as características e tempo da posse, para que possa o registrador de imóveis deferir o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

A exposição de tais documentos é de essencial e extrema importância, haja vista que serão através deles que os requerentes comprovarão o *animus domini* sobre o imóvel e a posse *ad usucapionem*, e que deverão ser analisados conjuntamente com o requerimento inicial e com o conteúdo declarado na ata notarial. Alguns exemplos de documentos são: IPTU's, taxas de água e luz; condomínio, correspondências; fatura do cartão de crédito, fotos antigas, recibos, dentro outros.

Mello elenca que “essa prova não pode ser dispensada, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados”¹⁸⁰.

Na ausência ou insuficiência de tais documentos, o requerente poderá se valer da justificação administrativa, prevista no § 5º do art. 381 e nos arts. 382 e 383, todos do CPC/2015¹⁸¹.

Por último, sublinha-se os §§1º e 3º do art. 4º do Provimento 65/2017, que devem ser lidos conjuntamente:

§1º Os documentos a que se refere o *caput* deste artigo serão apresentados no original.
[...]

§3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas¹⁸².

No tocante ao assunto, bem esclarece Nobre que “a documentação deve, em princípio, ser apresentada em original, salvo quando este não estiver disponível ou houver justificativa

¹⁸⁰ MELLO, op. cit., p. 351.

¹⁸¹ Art. 17, §1º, do Provimento 65/2017 do CNJ: § 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do *caput* do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

¹⁸² CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 27 nov. 2018.

para sua retenção pelo requerente, como pode acontecer com alguns documentos comprobatórios da posse”¹⁸³.

Depreende-se que, via de regra os documentos serão sempre apresentados na via original, contudo, não sendo possível, alguns poderão ser apresentados em cópia simples, cabendo ao advogado justificar e declará-los autênticos no requerimento, respondendo civil e criminalmente em caso de falsificação.

3.4.10. Documentos do Imóvel Rural

O imóvel rural carece de particularidades para ver reconhecida sua propriedade pela usucapião extrajudicial. Assim, além dos documentos acima elencados, deverão ser apresentados também:

Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.¹⁸⁴

Portanto, necessário apresentar o recibo de inscrição do imóvel rural no CAR e o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural – CCIR, sendo que este referir-se-á ao último ano em exercício, a contar da data de prenotação do requerimento inicial.

Em relação à certificação do INCRA, já fora visto em capítulo anterior, referente à Especialidade Objetiva do Imóvel Rural, uma vez que seguirá os prazos seguidos fixados na Lei n. 10.267/2001 e decretos regulamentadores.

¹⁸³ NOBRE, op. cit., p. 172.

¹⁸⁴ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 27 nov. 2018.

4 PROCEDIMENTO E PONTOS CONTROVERTIDOS

Neste capítulo, será primeiramente feita uma análise breve do procedimento realizado perante o Oficial de Registro de Imóveis, para então, estudar alguns aspectos polêmicos trazidos pelo Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, em face do estabelecido atualmente no ordenamento jurídico brasileiro, como o conteúdo da ata notarial para fins de usucapião, a questão da usucapião como forma de aquisição originária de propriedade, a aplicação da notificação por edital para interessados certos, as formas de comunicação aos confrontantes e procedimento simplificado, o prazo da publicação do edital terminativo, e, por fim, a necessidade de assinatura tanto na planta quanto no memorial descritivo apresentados.

4.1 ETAPAS DO PROCEDIMENTO

4.1.1 Ingresso do Título e Prenotação

A primeira etapa, evidentemente, consiste na apresentação do requerimento inicial e dos demais documentos estudados anteriormente, ante o Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária do imóvel, e decorre do Princípio da Instância, exarado no art. 13 da Lei n. 6.015/73¹⁸⁵, o qual estabelece que os atos praticados dependem de rogação da parte interessada, do Ministério Público ou em detrimento de ordem judicial.

Por conseguinte, quando há ingresso de título para ser registrado, o título deve ser imediatamente protocolizado, ganhando um número de ordem de protocolo no Livro 01, na forma como determina o art. 182 da LRP¹⁸⁶. Neste momento, não há análise formal dos documentos ou do pedido, a qual só será realizada em momento posterior – na qualificação registraria.

Referido protocolo garantirá a ordem de preferência para registro do título, impedindo que outros títulos ingressem no fólio real, antes do registro ou indeferimento da usucapião, consoante artigo 186 da Lei n. 6.015/73: “O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”¹⁸⁷.

¹⁸⁵Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

I - por ordem judicial;

II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;

III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

¹⁸⁶Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

¹⁸⁷ BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Diário Oficial da União. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

Deste modo, caso outro título seja prenotado subsequentemente, sua análise não será feita, até o acolhimento ou rejeição do pedido de usucapião, em consonância também com o art. 17, §4º, do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça: “Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida”¹⁸⁸.

4.1.2 Autuação

Autuar, na linguagem jurídica, consiste em colocar em processo¹⁸⁹, ou seja, nada mais é do que lavrar um ato.

Assim, protocolado o requerimento inicial, deverá o Registrador proceder a autuação do processo, de forma semelhante à realizada judicialmente.

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente[...]¹⁹⁰

Desde então, todas as ocorrências acontecidas no processo deverão ser juntados aos autos em andamento, como petições, ofícios, notificações, dentre outras.

Segundo Couto¹⁹¹, a Serventia deverá adotar um número de referência de processo, para que os interessados possam identificá-lo e menciona-lo nas petições e requerimentos. Este número será a identificação do processo no Cartório competente, podendo, inclusive, utilizar-se do número do protocolo para tal fim.

4.1.3 Prazo de Prenotação do Protocolo e Desídia do Requerente

É cediço que a validade do protocolo no Registro de Imóveis, via de regra, é de 30 (trinta) dias¹⁹², período este que, após finda-lo, os efeitos do protocolo serão cessados. Ou seja, não cumprindo as exigências no tempo hábil imposto pela legislação, a parte interessada perde a eficácia gerada pela primeira prenotação.

Entretanto, referida validade não se aplica nos casos da usucapião extrajudicial. Tendo em vista o teor do §1º do Art. 216-A da Lei n. 6.015/73, o prazo da prenotação será prorrogado

¹⁸⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 28 nov. 2018.

¹⁸⁹ AUTUAR. In: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2018. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/autuar/>. Acesso em: 28 nov. 2018.

¹⁹⁰ Provimento 65/2017 do CNJ.

¹⁹¹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**: doutrina e jurisprudência. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. p. 130.

¹⁹² Art. 188, da Lei n. 6.015/73: Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

até o acolhimento ou a rejeição do pedido, em virtude da profunda análise probatória e dos procedimentos a serem adotados no processamento administrativo.

Para Brandelli,

[...] o prazo da prenotação ficará prorrogado até que haja, por parte do Oficial, a análise do pedido, acolhendo-o ou rejeitando-o; até que haja a qualificação jurídica do pedido, registrando-se a usucapião, em caso de qualificação positiva, devolvendo-se a documentação com nota de exigência fundamentada, em caso de qualificação negativa, ou encaminhando-se o processo ao Juízo competente, em caso de impugnação do pedido¹⁹³.

Mas, com o intuito de não deixar o processo tramitando *ad eternum*, o Provimento 65/2017 do CNJ estabeleceu que a “desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, como o cancelamento da prenotação”¹⁹⁴.

Desta forma, deverá ser aplicado o prazo de 30 (trinta) dias, consoante o art. 205 da LRP, extinto o qual, sem nova manifestação, poderá o processo ser arquivado por inércia do interessado e a prenotação cancelada.¹⁹⁵

Por fim, compete destacar que nos casos de arquivamento do processo por omissão do requerente, a documentação será arquivada no Registro de Imóveis.

4.1.4 Parecer – Análise da Admissibilidade do Pedido

Após protocolado e autuado o pedido, o Registrador passará à qualificação registraria do título.

Conforme já visto anteriormente, compete ao Oficial de Registro impedir que títulos que não tenham cumpridos os requisitos legalmente previstos, ingresse no fôlio imobiliário, tendo em vista sua vinculação ao Princípio da Legalidade. Brandelli o qualifica como “*gatekeeper* dos direitos reais ou obrigacionais com eficácia real, imobiliários”¹⁹⁶.

Desta forma, ele verificará se foram apresentados todos os documentos necessários para o reconhecimento da usucapião extrajudicial, bem como analisará se estão em conformidade com a legislação pertinente. Será em primeiro momento, uma análise formal dos requisitos, devendo ser completa, de modo a averiguar somente a documentação apresentada e se ele tem convicção da posse *ad usucapionem* diante das provas evidenciadas. Como por exemplo, caberá observar se o requerimento inicial foi efetivamente exibido e se constam todos os pedidos

¹⁹³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 87.

¹⁹⁴ Art. 9º, §2º, Provimento 65/2017 do CNJ.

¹⁹⁵ Nesse sentido: MONTEMOR, Luiz Gustavo. A usucapião extrajudicial e o provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.41, n.84, jan./jun. 2018, p. 222; e NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial**: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p.190.

¹⁹⁶ BRANDELLI, op. cit., p. 89.

necessário – elencados no art. 2º, caput e art. 3º do Provimento 65/2017 do CNJ –, se ele fora instruído de todos os demais documentos imprescindíveis, e se esses englobam todos itens solicitados no art. 216-A da Lei n. 6.015/73 e no provimento nacional.

Caso o processo careça de alguma documentação, ou, o Oficial de Registro não esteja convicto da aquisição da propriedade pela posse *ad usucapionem*, com base nas provas apresentadas, deverá formular nota devolutiva fundamentada ao requerente, a fim de que ele possa satisfazer as exigências apontadas, sob pena de arquivamento do procedimento, em virtude da inércia do interessado.

Fundamental salientar, que diante da juntada de um documento novo aos autos, poderá o Oficial solicitar diferentes diligências ou exigências, em virtude do referido documento não ter sido analisado em momento anterior¹⁹⁷.

Brandelli explana de forma assertiva que:

Entendendo o Registrador não estar em ordem formalmente o pedido, ou tendo formado convicção de que não houve aquisição pela usucapião, qualificará negativamente, negando o pedido e exarando nota devolutiva, contra a qual caberá suscitação de dúvida para o Juízo competente¹⁹⁸.

De igual modo, Mello: “Não cumpridas as exigências deve ser indeferida a inicial. Da decisão cabe recurso de dúvida com efeito suspensivo [...], afastando a impetração de mandado de segurança”¹⁹⁹.

A partir da referida nota devolutiva, em todo caso, caberá ao requerente o pedido de suscitação de dúvidas, conforme disposto no §5º do art; 17 do Provimento 65/2017 do CNJ:

§5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

Por outro lado, encontrando-se a documentação regularizada, o Registrador de Imóveis dará prosseguimento ao procedimento, passando para fase posterior, de notificação de interessados certos, entes públicos e publicação de Edital.

4.1.5 Anuência e Notificação de Interessados Certos

Em conformidade com o apreciado na seção 3.4.1 deste trabalho, o requerimento inicial deverá ser instruído com planta e memorial descritivo assinados pelos requerentes, responsável técnico, pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel

¹⁹⁷ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016. p. 362.

¹⁹⁸ BRANDELLI, op. cit., p. 91.

¹⁹⁹ MELLO, loc. cit.

usucapiendo e também na matrícula dos imóveis confinantes, ou pelos ocupantes a qualquer título.

Assim, entende-se como interessados certos: os titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e também na matrícula dos imóveis confinantes, bem como os próprios confrontantes.

Caso a planta ou memorial descritivo não contenham a anuência dos interessados certos ou não seja apresentado documento apartado assentindo com o processo, caberá ao Registrador notificá-los, à pedido e expensas do interessado, que deve informar o endereço para notificação.

É o que dispõe o §2º do art. 216-A da LRP, combinado com o art. 10 e §§ seguintes, do Provimento 65/2017 do CNJ:

Art. 216-A. [...] § 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância²⁰⁰.

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no *caput* sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

²⁰⁰ BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 20 nov. 2018.

§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal²⁰¹.

Desta forma, incumbe ao possuidor declarar no requerimento os confinantes que deseja que sejam notificados, com nome completo e endereço de destinação da notificação (inclusive com CEP).

Como se dará a notificação, ficará a critério do próprio Oficial de Registro, que poderá notifica-los pessoalmente ou por escrevente habilitado; por correios, com aviso de recebimento (AR), em mãos próprias, uma vez que a notificação será sempre pessoal; por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos; ou, ainda, por documento assinado pelos confinantes comparecentes no próprio balcão da Serventia Imobiliária.

Para Brandelli, “a forma que o Oficial do Registro de Imóveis utilizará para efetuar a notificação é escolha sua, com vistas à organização do serviço e à efetividade das notificações”²⁰².

Todavia, se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá obrigatoriamente ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos daquele local.

Sendo a notificação escrita, deverá constar de forma expressa a informação de que o transcurso do prazo de 15 (quinze) dias, sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel, e deverá ser acompanhada de “cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram”²⁰³.

Após recebida a notificação, os interessados terão 15 (quinze) dias, a contar do recebimento, para se manifestarem de acordo ou contrariamente ao pedido, de modo que não o fazendo, estão anuindo implicitamente com o procedimento pleiteado.

Contudo, em que pese o teor dos diplomas legais acima, além das formas de anuências citadas, será considerado como assentimento do proprietário do imóvel registral ao pedido da usucapião, quando o usucapiante demonstrar a existência de relação jurídica com este, devendo o documento vir acompanhado de prova da quitação das obrigações. Este tipo de concordância

²⁰¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 28 nov. 2018.

²⁰² BRANDELLI, op. cit., p. 96.

²⁰³ §3º, art. 10, do Provimento 65/2017 do CNJ.

está respaldada no *caput* do art. 13 do Provimento 65/2017 do CNJ²⁰⁴, que, além disso, também explanou alguns documentos que possam comprovar tal relação jurídica (justo título), como: compromisso ou recibo de compra e venda; cessão de direitos e promessa de cessão; procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel, dentre outros.

Os títulos ali elencados são apenas exemplificativos, uma vez que o interessado poderá comprovar o encadeamento jurídico por meio de outros contratos, desde que sejam suficientes e comprovem a quitação do encargo atribuído.

Para Montemor, “esse dispositivo tem razão de existir e contribui deveras com o processo extrajudicial, pois se o titular já demonstrou anteriormente a intenção clara e inequívoca de transmitir o imóvel, é um contrassenso exigir nova anuência para a declaração de domínio”²⁰⁵.

Estando a documentação em ordem, dar-se-á continuidade ao procedimento, mediante a notificação dos entes públicos.

Outrossim, também conclui-se que pode acontecer dessa fase ser dispensável, se todos os interessados já tiverem anuído no procedimento, pulando esta etapa e passando-se diretamente para a próxima fase.

4.1.6 Intimação dos Entes Públicos

Após findado o prazo para manifestação dos interessados certos, e, sem impugnação, passar-se-á para a notificação dos entes públicos.

Consoante procedimento do §3º do art. 216-A da LRP, replicado para o art. 15 do Provimento 65/2017 do CNJ:

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

De forma idêntica à notificação vista anteriormente, a intimação dos entes públicos poderá ser feita por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos, ou por correio, desde que feito por carta com aviso de recebimento (AR), com a ressalva de que não é preciso que seja recebida pelo representante do referido ente, bastando apenas que seja enviada para os órgãos responsáveis pelo recebimento. Também, deverá ser instruída com cópia do

²⁰⁴Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *caput* do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

²⁰⁵ MONTEMOR, Luiz Gustavo. A usucapião extrajudicial e o provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.41, n.84, jan./jun. 2018, p. 216.

requerimento inicial, ata notarial, memorial descritivo e planta do imóvel, para melhor análise e compreensão pelos entes²⁰⁶.

O prazo para notificação é igualmente de 15 (quinze) dias, não podendo se aplicar o prazo em dobro neste caso, tendo em vista a fixação própria estabelecida pela lei, e tendo em vista o dispositivo do §2º do art. 183 do CPC/2015: “Não se aplica o benefício da contagem em dobro quando a lei estabelecer, de forma expressa, prazo próprio para o ente público”²⁰⁷.

Após o decurso do prazo estabelecido, sem a manifestação por parte de algum dos entes públicos, o Oficial de Registro dará prosseguimento ao processo de registro. Suas anuências, nesse caso, serão de forma implícita, nos termos do §1º do art. 15 do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça²⁰⁸.

Apesar do prazo de 15 (quinze) dias atribuído aos entes públicos, eles podem manifestar-se em relação ao pedido em qualquer fase do procedimento, não havendo preclusão para tal ato:

Art. 15 [...]

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento²⁰⁹.

Contudo, a manifestação deverá ocorrer antes da efetivação do registro no fôlio imobiliário, uma vez que depois de registrado, ele produzirá todos seus efeitos enquanto não cancelado²¹⁰.

Neste sentido, é o que ensina Nobre: “Uma vez lavrado o registro da usucapião, porém, a impugnação não terá mais acolhida no procedimento, e eventual pretensão de desconstituir o registro por alegação de nulidade deverá seguir o disposto no art. 214 da Lei de Registros Públicos”²¹¹.

²⁰⁶COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência**. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. p. 249.

²⁰⁷ BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 mar. 2015. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 15 nov. 2018.

²⁰⁸ Art. 15. [...]§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

²⁰⁹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 15 nov. 2018.

²¹⁰ Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

(BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 28 nov. 2018)

²¹¹NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ**. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 84.

Destarte, após registrado, somente poderá o registro ser desfeito/cancelado por determinação judicial.

Por conseguinte, o parágrafo §3º do mesmo artigo, dispôs que apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos, deverá o procedimento extrajudicial ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião²¹².

Neste diapasão, cumpre esclarecer que os termos “ressalva, óbice ou oposição” deverão ser lidos como efetiva impugnação dos entes públicos, a qual não poderá ser objeto de elucidação e complementação pelo usucapiente, para só então o processo ser encaminhado para a esfera judicial²¹³.

Superadas tais considerações e não havendo impugnação também por parte dos entes públicos, o procedimento continuará para sua fase final de publicação de Edital.

4.1.7 Edital

A publicação do Edital para notificação de terceiros interessados, consiste na última etapa antes do deferimento do pedido de reconhecimento da usucapião, e, só poderá ser feita após notificados os interessados determinados (quando necessário) e os entes públicos, resultando sem impugnação por nenhum deles.

O procedimento está assegurado no art. 16 do Provimento 65/2017 do CNJ:

Art. 16. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

§ 1º O edital de que trata o *caput* conterá:

- I – o nome e a qualificação completa do requerente;
- II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
- IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
- V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião²¹⁴.(grifo nosso)

²¹²Art. 15. [...]§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

²¹³COUTO, op. cit., p. 252.

²¹⁴ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 18 nov. 2018.

O objetivo desta fase, é dar ciência a terceiros interessados sobre o pedido formulado²¹⁵, possibilitando àqueles que não foram identificados no processo como interessados certos, que tenham a possibilidade de tomar conhecimento do pedido, e, achando necessário, exercer seu direito de impugnação.

A norma anteriormente citada, trouxe uma inovação nos prazos para os procedimentos extrajudiciais. Ao determinar que o edital deva seguir a forma do art. 257 do CPC/2015, possibilitou um lapso temporal maior para manifestação de terceiros.

Isso porquê, dispõe o inciso III do referido artigo, que:

Art. 257. São requisitos da citação por edital:

[...]

III - a determinação, pelo juiz, do prazo, que variará entre 20 (vinte) e 60 (sessenta) dias, fluindo da data da publicação única ou, havendo mais de uma, da primeira; (grifo nosso)

O §2º do artigo 15 do provimento nacional, por sua vez: “§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.” (grifo nosso)

À vista disso, ao publicar o edital para ciência de terceiros, o Registrador estabelecerá um prazo entre 20 (vinte) e 60 (sessenta) dias para que eles possam apresentar impugnação, e, após a cessação deste período, eles ainda terão mais 15 (quinze) dias para manifestação.

Ou seja, na fase de publicação de edital, o processo ficará parado, por pelo menos, 35 (trinta e cinco) dias.

Por fim, transcorrido o prazo sem que ocorra óbice por nenhuma das partes e por terceiros, o oficial do Registro de Imóveis elaborará nota fundamentada de deferimento do pedido, e efetuará o registro da aquisição da propriedade imobiliária em nome do possuidor requerente, nos moldes do artigo 22 do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça²¹⁶.

4.2 ASPECTOS POLÊMICOS E PONTOS CONTROVERTIDOS

Todo o estudo sobre o tema desencadeou-se, para chegar ao ponto deste trabalho monográfico – a existência de pontos controvertidos do procedimento extrajudicial, mesmo após as diretrizes estabelecidas pelo Provimento 65 de 14 de dezembro de 2017, do Conselho Nacional de Justiça.

²¹⁵ Art. 216-A, §4º, da Lei n. 6.015/73: § 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

²¹⁶ Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

Passaremos ao estudo de alguns dos pontos polêmicos abordados pelo referido provimento, em consonância com o estabelecido atualmente no ordenamento jurídico brasileiro.

4.2.1 Conteúdo da Ata Notarial

A ata notarial consiste em elemento obrigatório para o procedimento da usucapião extrajudicial e seus requisitos já foram elucidados ponto a ponto na seção 3.4.3 deste trabalho.

Entretanto, caberá estudo especial neste capítulo, tendo em vista que o art. 216-A da Lei n. 6.015/73 e o Provimento 65/2017 do CNJ propiciaram a ela uma diferenciação do que era cediço no ordenamento jurídico até o momento, desenvolvendo um caráter *sui generis* para tal documento.

Haja vista ser lavrada pelos tabeliães de notas²¹⁷, a ata notarial é documento dotado de fé pública, e que ganhou destaque no CPC de 2015, incluindo-a no capítulo de “PROVAS” do referido código e conceituando-a como o documento que atesta ou documenta “a existência e o modo de existir de algum fato, a requerimento do interessado”, nos termos do art. 384 do Código Processual Civil pátrio.

É o documento pelo qual o notário certifica e testemunha determinado fato, diante da fé pública que lhe é outorgada, através do que capta por seus sentidos: visão, audição, tato, paladar e olfato.

Segundo Vasconcelos e Cruz, a ata notarial em sua essência,

[...] trata-se daquela em que o notário se limita a expressar o seu pensamento que haja adquirido por sua própria percepção sensorial. Tem que se abster de formular juízos pessoais em atas de mera percepção de fatos [...]. Por ser missão do notário a de dar fé em fatos, atos e manifestações de vontade, que em sua presença ocorrem e se realizam, não deve este emitir um juízo de valor²¹⁸.

Como sabido, há diversas espécies de ata notarial segundo a doutrina brasileira. Todavia, convém destacar apenas 3 (três) modalidades neste trabalho: a ata de presença, a ata de declaração testemunhal e a ata de notoriedade.

²¹⁷ Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

[...]

III - lavrar atas notariais;

(BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.)

²¹⁸ VASCONCELOS, Julenildo Nunes; CRUZ, Antônio Augusto Rodrigues. **Direito Notarial: Teoria e Prática**. atual. pelo Desembargador Walter Cruz Swensson. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2000. p. 82.

A ata de presença tem por objetivo fazer constar fato natural ou voluntário, a ser verificado mediante diligência do tabelião de notas, saindo de sua serventia para se fazer presente onde lhe seja requerido, respeito o limite de sua competência territorial²¹⁹.

A ata de declaração testemunhal, a seu turno, “tem por escopo acolher declarações de pessoas sobre fato que se pretenda perpetuar”²²⁰. É basicamente a ata que tem o objetivo de colher os depoimentos de testemunhas sobre determinado acontecimento.

Já a ata de notoriedade, é aquela que tem por finalidade constatar a notoriedade do fato, como tal entendido aquele que é sabido pelas pessoas de um lugar, que tenham relação de proximidade com o fato. A notoriedade não é aquela do direito processual (absoluta e universal), mas sim uma notoriedade relativa, referindo-se a fatos tidos como certos por todos ou pela maioria das pessoas de um lugar²²¹. Cabendo ao notário captar as informações dos depoentes e extrair o relato dos fatos conforme sua percepção.

Diante da demasiada importância deste documento, o inciso primeiro do art. 216-A da Lei n. 6.015/73 e o inciso primeiro do art. 4º do Provimento 65/2017 do CNJ, fixaram como requisito para usucapião extrajudicial, que o requerimento fosse instruído com uma “ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”.

Da leitura do artigo acima, já se vê a problemática trazida para esta nova espécie de ata notarial: a atestação de posse pretérita, com suas “eficácias sintética e analítica, a fim de demarcar o campo e incidência da fé pública notarial”²²², uma vez que o tempo de posse é acidental, estando fora dos sentidos do tabelião que não poderia atestá-la.

Não obstante, o que a legislação novíça fez, foi criar uma nova espécie de instrumento notarial, que é a ata notarial para fins de usucapião. Trata-se de uma ata complexa, que compreende vários elementos e aspectos distintos dos fatos ligados à posse, para poder atestar os elementos a ela inerentes. Pode-se dizer que é uma ata de caráter *sui generis*, que agrega todas as três modalidades citadas anteriormente.

Por isso, sendo também uma ata de notoriedade, o que o tabelião fará não é uma simples constatação dos fatos (ata de presença), por meio da qual não seria possível atestar o tempo de posse do usucapiente somente pelos seus sentidos.

²¹⁹ SILVA, João Teodoro. **Ata notarial**. In: Ata notarial / Amaro Moraes e Silva Neto ... [et. al.]; coord. Leonardo Brandelli. Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil S.A. Fabris, 2004. p. 30

²²⁰ Ibidem, p. 30.

²²¹ Ibidem, p. 62.

²²² DIP, Ricardo. Três notas sobre a usucapião extrajudicial. In: Direito registral e o novo Código de Processo Civil. Ricardo Dip ... [et. al]. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 139. (Coordenação Ricardo Dip).

Conforme Mello, “será uma verdadeira aferição quanto à notoriedade de fato, ou seja, se o requerente é conhecido na vizinhança como possuidor do imóvel, de que modo exerce a posse, se a título *animus domini* ou não, em suma, o estado de fato”²²³.

Diferindo das demais atas, principalmente porque **implicará um juízo de valor do tabelião** no tocante a dar fé à notoriedade do fato, ela também exigirá diligências ao local (ata de presença), oitiva de testemunhas (ata de declaração testemunhal) e atestação de posse pretérita.

Novamente, entende Mello que

Essa atestação poderá ser feita não apenas sob a ótica dos elementos de prova existentes narrados pelo tabelião, mas também conforme aquilo que interpretou, **valorando a prova encontrada** [...]. A existência da posse com *animus domini* envolve um juízo de valoração, é dizer, o modo dela existir. [...] De fato. Nada impede possa o notário emitir juízo de valor diante do resultado das diligências perpetradas [...]. (grifo nosso)²²⁴

Logo, incumbe ao tabelião também verificar se o requisito temporal para a modalidade que se requer está preenchido, dotando o procedimento de um mecanismo de dupla segurança, de modo que só será possível a usucapião extrajudicial se dois delegatários a considerarem admissíveis.²²⁵

Diante do exposto, entende-se que a ata de usucapião é um instrumento notarial com finalidades e características únicas, que, além do mais, a depender de seu conteúdo e a solidez das provas contida na ata notarial, poderá fazer com que o processamento do pedido perante o Oficial de Registro de Imóveis seja mais célere. A atividade do tabelião ao lavrar a ata notarial para fins de usucapião, portanto, será de análise e qualificação de determinada situação que vai além de somente sua percepção, caracterizando-se pela introdução de uma natureza *sui generis* para o respectivo instrumento no ordenamento jurídico atual, no qual o notário consignará um juízo de valor sobre o fato jurídico vinculado à ele.

4.2.2 Aquisição Originária pela Usucapião

Como é cediço, a usucapião consiste no modo de aquisição originária da propriedade. É assim classificada, por não possuir relação jurídica de continuidade com o proprietário anterior do direito. Gomes estabelece que se a propriedade for adquirida por modo originário,

²²³ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016. p. 343.

²²⁴ Ibidem, p. 340.

²²⁵ NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial**: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 66.

“incorpora-se ao patrimônio do adquirente em toda a sua plenitude, tal como estabelece a vontade do adquirente”²²⁶. Também, Rosenvald a classifica como modo aquisitivo originário²²⁷.

Silvio de Salvo Venosa analisa o modo originário da aquisição, ilustrando que:

[...] é originária toda aquisição que não guarda qualquer relação com titulares precedentes, ainda que estes possam ter efetivamente existido.

Caso típico de aquisição originária é o usucapião. O bem usucapido pode ter pertencido a outrem, mas o usucapiente dele não recebe a coisa. Seu direito de aquisição não decorre do antigo proprietário. Na aquisição originária, o único elemento que para ela concorre é o próprio fato ou ato jurídico que lhe dá nascimento²²⁸.

No entanto, a reflexão que merece consideração, é de que se em virtude dessa aquisição originária, estarão os direitos constituídos anteriormente sobre o imóvel determinados à serem cancelados?

A questão polêmica reside em saber quais os efeitos que decorrem do registro da usucapião extrajudicial, indagando-se se há realmente um efeito libertador (*usucapio libertatis*) no reconhecimento de domínio pela via extrajudicial?

O efeito libertador da usucapião é caracterizado por ser aquele que transmite o direito real usucapido livre de quaisquer outros ônus pré-existentes, fundamentando-se na aquisição originária do instituto, conforme disposto anteriormente.

Destaca-se que não há um consenso doutrinário a respeito da matéria, de modo que Lenine Nequete²²⁹ defende que sempre existirá a *usucapio libertatis*, enquanto Penteado²³⁰ diz que nunca será possível, e, por fim, Brandelli²³¹ que preleciona que tal efeito dependerá de diversos fatores.

Este último, dispõe que:

[...] o efeito libertador nada tem a ver com a aquisição originária ou derivada. A aquisição pode ser originária, por não estabelecer qualquer relação jurídica de continuidade com o titular anterior do direito, mas não extinguir os demais direitos que porventura existam²³².

Em que pese o tema controvertido pela doutrina, o que se tem servido de apoio aos juristas e tem sido replicado no meio jurídico, é a decisão proferida pela quarta turma do STJ,

²²⁶ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 161.

²²⁷ ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 3. ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2004. p. 80.

²²⁸ VENOSA Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 5. (Coleção direito civil). p. 172.

²²⁹ Conforme defendido em sua obra: **Da prescrição aquisitiva (usucapião)**. Porto Alegre: Livraria Sulina Editora, 1954.

²³⁰ Cf. PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

²³¹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

²³² Ibidem, p. 54.

no julgamento do Recurso Especial 941.464-SC, cujo seguimento do acórdão possui o seguinte conteúdo:

[...]

4. **A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais**, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade **não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga.** É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário.

5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o "direito principal" que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. **Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, ab novo, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá.**

6. Assim, **com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse ad usucapionem, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos ex tunc**, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade [...].²³³.

Como verifica-se, a decisão utilizou-se do posicionamento adotado por Nequete, de que o reconhecimento da usucapião ensejaria o reconhecimento de um “novo” imóvel, livre de qualquer gravame ou ônus.

No entanto, para fins específico da usucapião extrajudicial, o Conselho Nacional de Justiça, por meio do art. 21 do Provimento 65/2017, veio de encontro à tal posicionamento, esclarecendo que não se aplica a *usucapio libertatis* neste procedimento:

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião²³⁴. (grifo nosso)

Tendo como embasamento o princípio da proteção da aparência jurídica existente no ordenamento jurídico, o dispositivo visa defender aqueles que já legitimaram suas situações com efeito *erga omnes* na matrícula imobiliária, uma vez que com o título devidamente

²³³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 941.464/SC. Recurso Especial 2007/0078158-8, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão – Quarta Turma. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 29 jun. 2012. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=22219613&num_registro=200700781588&data=20120629&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 28 nov. 2018.

²³⁴ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017.** Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 28 nov. 2018.

registrado, o direito dele decorrente será oponível contra terceiros, em decorrência dos art. 1.227 e 1.245 do Código Civil²³⁵. Igualmente defende Pontes de Miranda, ao lecionar que “os direitos reais [...] não se extinguem com a transferência ou com a aquisição a título originário”²³⁶.

Em vista disso, conclui-se que competirá ao Oficial de Registro, ao registrar a usucapião de imóvel matriculado ou transcrito, manter os ônus administrativos e judiciais vigentes, e, ao abrir matrícula para o imóvel usucapiendo, transportá-los através de averbações de publicidade, nos termos do art. 230 da Lei n. 6.015/73²³⁷, de forma contrária ao que estava sendo processando-se no mundo jurídico e na esfera judicial.

4.2.3 Formas de Comunicação aos Confrontantes e a Concordância Implícita

Já fora visto no item 4.1.5 deste trabalho, que caso o interessado não apresente a concordância dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título, terá de seguir o rito do art. 10 do Provimento 65/2017 do CNJ, *in verbis*:

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

[...]

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

[...]

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP²³⁸.

²³⁵Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

[...]

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

²³⁶Apud BRANDELLI, 2016, p. 65.

²³⁷Art. 230 - Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

²³⁸CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 28 nov. 2018.

Desta forma, a notificação poderá ser feita pessoalmente ou por escrevente habilitado; por correios, com aviso de recebimento e em caráter pessoal; por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos; ou, ainda, por documento assinado pelos confinantes comparecentes no próprio balcão da Serventia Imobiliária. Sendo que a escolha competirá ao Registrador de Imóveis.

Porém, há uma exceção para a apresentação da anuência dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e para suas notificações: trata-se da hipótese do §10 do art. 10 supracitado:

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

É o caso do procedimento simplificado, referente à aquisição de imóvel já matriculado ou transcrito no fôlio real, desde que perfeitamente discriminado, com perimetrais estipuladas e confrontantes identificados, uma vez que será reconhecido o direito com o mesmo conteúdo do anteriormente publicizado no sistema registral imobiliário, motivo pelo qual o registro se fará na própria matrícula do imóvel, a qual já conterà a descrição do imóvel conforme descrito no requerimento inicial.

Couto aborda que “a usucapião de matrícula, portanto, imprime um procedimento simplificado ao pedido, haja vista que dispensa a participação dos confinantes”²³⁹.

Assim sendo, bastará a anuência do titular registral, dos entes públicos e da publicação de edital para ciência de terceiros.

4.2.4 Notificação por Edital Quando não Localizados os Titulares de Direitos Registrados ou Averbados na Matrícula do Imóvel Usucapiendo ou na Matrícula dos Imóveis Confinantes

No procedimento extrajudicial, tem-se previsão para a publicação de 03 (três) editais: 1 (um) para os terceiros interessados, conforme já visto em momento anterior, e, também, a publicação de 2 (dois) editais para notificação dos legitimados certos.

Consiste na hipótese trazida somente pelo Provimento 65/2017 do CNJ, que constituiu em seu artigo 11:

Art. 11. **Infrutíferas as notificações** mencionadas neste provimento, **estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível**, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

²³⁹COUTO, op. cit. p. 242.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal²⁴⁰. (grifo nosso)

Trata-se dos casos de notificação por edital dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confrontantes, quando o processo não tiver suas anuências explícitas, ou, quando notificados nos termo do art. 10 do Provimento 65/2017 do CNJ, eles encontrarem-se em lugar incerto, não sabido ou inacessível.

Deste modo, quando infrutíferas as notificações pessoais, ou o possuidor desconheça o paradeiro deles, há a possibilidade que sua notificação seja editalícia.

O ponto polêmico, consiste em definir quais as circunstâncias que habilitarão, na prática, a notificação ficta. Poderá o requerente, desde o primeiro momento de ingresso do título no Registro de Imóveis, requerer a notificação por edital?

Nobre sustenta que:

O advogado deve envidar todos os esforços possíveis na localização do endereço do proprietário tabular.

[...]

Esgotadas as possibilidades de localização do notificando, o oficial, certificando tal fato, expedirá o edital de notificação, a ser publicado por duas vezes, pelo prazo de quinze dias em cada oportunidade²⁴¹.

Nesse mesmo sentido, Couto:

[...] é a solução não apenas quando o notificando não for encontrado nos endereços conhecidos, como também na hipótese de não se saber seu paradeiro.

[...]

O Oficial deve buscar, sempre que possível, a intimação pessoal, tentando identificar a existência de outros endereços em seus cadastros²⁴².

Destarte, a notificação por edital não deve ser a primeira opção das partes, e sim seu último recurso, podendo inclusive o Oficial se valer de seu indicador pessoal e os endereços constantes em seus cadastros para buscar os endereços para notificações.

Como exemplo, nos casos de notificação dos confinantes, mesmo que o usucapiente não apresente um endereço para notificação desses, alegando não saber sua localização, deverá primeiramente o Registrador enviar a notificação para o endereço constante do imóvel confrontante, para posterior publicação de edital.

²⁴⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 28 nov. 2018.

²⁴¹ NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial**: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018. p. 204-205.

²⁴² COUTO, op. cit. p. 244.

Deste modo, somente depois de esgotadas todas as opções possíveis, é que se passará para esta modalidade de notificação, tendo em vista que a publicação de edital quando não plausível, poderá acarretar em posterior impugnação por parte do interessado prejudicado.

Serão então publicados dois editais em jornal de grande circulação, por duas vezes (uma vez cada), pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, interpretando o silêncio como concordância. Deverá aguardar os 15 (quinze) dias entre a publicação de um edital e outro, e, não havendo impugnação, estará o título apto ao prosseguimento para a próxima etapa – admissibilidade e registro do pedido de reconhecimento da usucapião.

4.2.5. Assinatura na Planta e Memorial Descritivo

Apesar do artigo trazer em seu teor a necessidade da assinatura tanto na planta quanto no memorial descritivo dos interessados identificados, entende-se demasiadamente burocrática tal exigência, tendo em vista que o conteúdo dos dois documentos é o mesmo, estando apenas descritos de formas diferentes.

É o que defende a doutrina a respeito do assunto também, consoante Mello:

Errou o legislador na concordância nominal, atrelando a assinatura dos interessados ao masculino “memorial”. Memorial, é, muitas vezes, de difícil intelecção, sem a planta. [...] Claro está, porém, que se houver assinatura no memorial e não na planta, é por demasiado o formalismo desnecessário exigir que planta seja também assinada, se houver coincidência nas descrições²⁴³.

Brandelli, por sua vez, defende que a anuência deva se dar somente na planta: “Desta forma, parece que a anuência deva ser dada na planta, a fim de garantir melhor compreensão do que se está anuindo, e não no memorial, em nada obstando – e até sendo preferível – que se anua em ambos”²⁴⁴.

Isto posto, conclui-se que a anuência dar-se-á por cumprida, quando contiver a assinatura com reconhecimento de firma (por semelhança ou autenticidade) em quaisquer dos documentos, podendo ser tanto no memorial descritivo quanto na planta, ou, em documento apartado.

4.2.6 Edital e Prazo Para Impugnação de Terceiros

A publicação do Edital para notificação de terceiros interessados é a última etapa antes do deferimento do pedido de reconhecimento da usucapião, e já fora estudada na seção 4.1.7 deste trabalho.

²⁴³ MELLO, op. cit., p. 347.

²⁴⁴ BRANDELLI, op. cit., p. 80.

Contudo, o que pretende-se destacar nesta parte, é a contrariedade da norma do Conselho Nacional de Justiça, com a previsão do art. 216-A da Lei n. 6.105/73 e com o instituto da usucapião na esfera administrativa.

Foi visto que, com o escopo de tornar o reconhecimento da usucapião um processo mais célere, indo ao encontro da desjudicialização, o Legislador afastou do Judiciário os casos em que não há lide ou em que o objeto em debate seja um direito disponível, por meio da inserção do artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73), transportando o processo da usucapião para a esfera extrajudicial.

Esse artigo, no que concerne à publicação de edital para manifestação de terceiros interessados, trouxe que:

Art. 216-A. [...]
 § 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias²⁴⁵. (grifo nosso)

Isto é, publicado o edital uma única vez, em jornal de grande circulação, bastaria o prazo de 15 (quinze) dias para que desse prosseguimento ao registro do reconhecimento da usucapião.

Por outro lado, as diretrizes trazidas pelo CNJ através do Provimento 65/2017 vão na contramão da celeridade e do dispositivo federal, impondo uma paralisação do feito de 35 (trinta e cinco) a 75 (setenta e cinco) dias²⁴⁶, por força do inciso III do art. 257 do CPC/2015, combinado com o §2º do art. 16 do provimento nacional:

Art. 257. São requisitos da citação por edital:
 [...]
 III - a determinação, pelo juiz, do prazo, que variará entre 20 (vinte) e 60 (sessenta) dias, fluindo da data da publicação única ou, havendo mais de uma, da primeira;
 Art. 16 [...] § 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias **após o decurso do prazo** do edital publicado²⁴⁷. (grifo nosso)

Desta forma, o Oficial poderá estabelecer o prazo mínimo de 20 (vinte) e o prazo máximo de 60 (sessenta) dias no edital, findo o qual, o usucapiente deverá aguardar mais 15 (quinze) dias, período em que o título ficará paralisado aguardando eventual impugnação ou manifestação de interessados, para só posteriormente prosseguir com o deferimento e registro da usucapião.

²⁴⁵ BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

²⁴⁶ COUTO, op. cit., p. 265.

²⁴⁷ BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 mar. 2015. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

Concluindo, recomenda-se que o Oficial estabeleça o menor prazo previsto na legislação, para imprimir maior celeridade ao processo, bem como, espera-se uma revisão do Provimento do CNJ, de forma a ocultar esse prazo extra (de 20 a 60 dias) e efetivamente usar-se deste instrumento de forma adequada.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho monográfico teve como objetivo o estudo sobre o instituto da usucapião existente no ordenamento jurídico brasileiro, com enfoque no procedimento extrajudicial introduzido pelo Novo Código de Processo Civil, através de seu artigo 1.071 e, principalmente, nas diretrizes estabelecidas pelo Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça defronte à legislação brasileira. Por outro lado, não teve a pretensão de esgotar todo o estudo sobre o tema e todas as controvérsias originadas pelo referido provimento.

Neste contexto, observa-se que a desjudicialização é um fenômeno cada vez mais recorrente, tendo sido enfatizado desde a Emenda Constitucional nº 45/04, ganhando força através do deslocamento da retificação de área e inventários e divórcios do judiciário, para a esfera administrativa, em virtude de a atividade notarial e registral ser responsável e reconhecida pela análise célere de seus processos e, caracterizada pelo baixo rol de conflitos.

Igualmente, ocorreu com a usucapião em 2015, sendo executada somente em 2016. Tendo como local de processamento do procedimento de reconhecimento da usucapião o Registro de Imóveis em que se localiza o imóvel – ou a maior parte dele –, atuará o Oficial como um verdadeiro “juiz” na análise do mérito. Responsável por conduzir e deferir ou indeferir o pedido, ele deverá caminhar juntamente com o Tabelião de Notas – responsável pela lavratura da Ata Notarial –, estabelecendo ao procedimento um mecanismo de dupla segurança, uma vez que passará pelo rigor de dois delegatários que atuarão de forma complementar um ao outro.

Isto posto, no primeiro capítulo, foi feita uma pequena análise dos conceitos básicos necessários que envolvem o tema, o estudo das espécies passíveis de usucapião extrajudicial: Usucapião Extraordinária, Ordinária e suas modalidades com prazo reduzido, a Usucapião Constitucional Urbana e Rural, Usucapião Especial Urbana Coletiva, Usucapião Especial Urbana Familiar e a Usucapião Especial Indígena. Por último, viu-se os efeitos decorrentes da usucapião, cujo exame detalhado foi efetuado somente no capítulo 4.

A partir de então, buscou-se introduzir o estudo sobre o tema da usucapião extrajudicial especificamente, verificando que as hipóteses de cabimento se restringem aos casos em que não houver lide e que o imóvel não seja considerado bem público. Analisou-se também o papel do Tabelião e do Oficial de Registro no procedimento, que atuarão em momentos distintos: enquanto um é responsável por lavrar a Ata Notarial em momento antecedente ao pedido no Registro de Imóveis, este último é o responsável por conduzir todo o procedimento e deferir ou indeferir o pedido, com base na análise probatória do que lhe foi apresentado.

Na parte central e no desfecho do segundo capítulo verificou-se os documentos necessários para ingresso do pedido no Registro de Imóveis competente, consoante o que fora apresentado no provimento nacional, e, procedeu-se à análise dos quesitos de cada item, para elucidação dos questionamentos que norteavam a documentação exigida.

Por fim, no terceiro capítulo foi abordado o procedimento substancialmente, dividindo-o em etapas para melhor compreensão do processo, as quais serão necessárias até a fase final, de deferimento do pedido.

Nesse diapasão, ainda, foram escolhidas seis controvérsias a respeito do tema, trazidas pelo Provimento 65/2017 do CNJ, que possuem relação e embate com disposições e princípios normativos do ordenamento jurídico atual: a ata notarial para fins de usucapião como documento com natureza diversa da conhecida até o momento; a questão do registro da usucapião extrajudicial sem os cancelamentos dos ônus devidos nas matrículas; a notificação por edital para interessados certos somente nos casos em que se encontrarem em lugar incerto, não sabido ou inacessível, como *ultima ratio*; as formas de comunicação aos confrontantes e a dispensabilidade de tal comunicação quando existir descrição precisa do imóvel em matrícula existente; o prazo exacerbado da publicação do edital terminativo; e a desnecessidade de anuência tanto na planta quanto no memorial descritivo.

Mister salientar que um dos pontos controvertidos estudados foi a questão do conteúdo da ata notarial para fins de usucapião. O Provimento 65/2017 do CNJ, subvertendo o que era cediço até o momento, trouxe para o instrumento de caráter *sui generis*, que contará com finalidades e características únicas, dependendo da análise e juízo de valor do Tabelião sobre determinado fato jurídico, e que, será responsável por dar celeridade (ou tardar) o processo perante o Oficial de Registro de Imóveis. Deste modo, quanto mais completa a ata notarial, melhor será o procedimento, uma vez que servirá como a prova substancial do pedido, devido à fé pública do notário.

De igual modo se deu a questão da *usucapio libertatis* para a usucapião extrajudicial. Questão polêmica no mundo jurídico, no qual existem posicionamentos doutrinários distintos a respeito do assunto, o provimento nacional findou com as dúvidas para o procedimento extrajudicial, de modo que todo e qualquer ônus incidente sobre o imóvel permanecerá na matrícula, caso não seja cancelado pela autoridade judiciária competente ou pelo(s) credor(es).

Contudo, na contramão, também existem situações que merecem uma melhor análise do provimento, e, até, possível alteração deste, como é o caso do prazo para a impugnação de terceiros, após publicação de Edital. Ao invés de estabelecer apenas um prazo, o provimento tratou de dois prazos a serem seguidos, que deverão ser somados e aguardados para ulterior

registro do reconhecimento da usucapião. Deste modo, ainda haverá tardia no processo, o qual ficará parado por – pelo menos – 35 (trinta e cinco) dias, aguardando manifestações, consoante §2º do art. 16 do Provimento 65/2017 do CNJ.

. Diante do exposto, conclui-se que a usucapião extrajudicial é o meio hábil mais adequado para ver reconhecida a propriedade e outros direitos reais usucapíveis de bens imóveis pela posse *ad usucapionem*. Sendo o processamento livre de litígios e abrangendo bens disponíveis, este deverá ser o instrumento utilizado pelos brasileiros para adquirir sua propriedade e demais direitos, objetivando desobstruir o judiciário, deixando para aquela seara apenas casos de verdadeiros litígios, em que merecerá análise de direitos sobrepostos e por parte do juízo qualificado.

Não obstante, para que se torne um instrumento efetivo de reconhecimento da propriedade, será necessário o conhecimento de todas as partes envolvidas – principalmente advogados, notários e registradores –, os quais precisarão alcançar os novos entendimentos trazidos em decorrência da recente legislação, que tornaram o processo demasiadamente célere, eficiente e seguro.

Ademais, mesmo após as diretrizes do Provimento 65 de 14 de dezembro de 2017 do Conselho Nacional de Justiça, ainda há alguns pontos polêmicos que vão de encontro ao atual ordenamento jurídico brasileiro, que precisarão ser revistos pelo CNJ, pois paralisam e atrasam o procedimento – como o caso do prazo para manifestação de terceiro na publicação de edital e a necessidade de assinatura tanto na planta quanto no memorial descritivo dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, Francisco. **Direito civil: introdução**. 6 ed. rev., atual.e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2006

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Posse**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de Imóveis, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática**. São Paulo: Saraiva. 2013. (Série direito registral e notarial).

AUTUAR. *In*: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2018. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/autuar/>. Acesso em: 28 nov. 2018.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BANDEIRA DE MELO, Celso Antônio, 2003. apud MAZZA, Alexandre, **Direito administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2009. (Coleção OAB nacional. Primeira fase; v.8).

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa: De acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 39.

BORGES, Antonino Moura. **Usucapião**. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 05 de outubro de 1988**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 28 nov. 2018

BRASIL. Decreto n. 4.449, de 30 de outubro de 2002. Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001[...]. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 out. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Decreto n. 9.311, de 15 de março de 2018. Regulamenta a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e a Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, para dispor sobre o processo de seleção, permanência e titulação das famílias beneficiárias do Programa Nacional de Reforma Agrária. **Diário Oficial da União**. Brasília, 16 mar. 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Decreto/D9311.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 05 jan. 1916, Revogada pela Lei nº 10.406, de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 30 nov. 1964, retificado em 17 dez. 1964 e retificado em 6 abril 1965. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 24 abril 1967. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5194.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 5.869/1973, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, 11 jan. 1973. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 jan. 1973, e republicado em 27. jul. 2006. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869impressao.htm. Acesso em: 28 nov. 2018

BRASIL. Lei n. 6.001 de 10 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 6.969, de 10 de dezembro de 1981. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 dez. 1980. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6969.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. **Diário Oficial da União**. Brasília, 26 fev. 1993. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8629.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11, jul. 2001, e retificado em 17 jul. 2001. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001. Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 29 de agosto de 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10267.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas [...]. **Diário Oficial da União**. Brasília, 8 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 12.424 de 16 de junho de 2001. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 jun. 2011, republicado em 20 jun. 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17 mar. 2015. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. **Diário Oficial da União**. Brasília, 12 jul. 2017, consolidado em 08 set. 2017. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Emenda Constitucional n. 45, de 30 de dezembro de 2004. Altera dispositivos dos arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, [...]. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 2004. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 652.449/SP**. Recurso Especial 2004/0099113-4, Relator: Ministro Massami Uyeda – Terceira Turma. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 23 mar. 2010. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=936782&num_registro=200400991134&data=20100323&formato=PDF. Acesso em: 28 nov. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 941.464/SC**. Recurso Especial 2007/0078158-8, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão – Quarta Turma. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 29 jun. 2012. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=2219613&num_registro=200700781588&data=20120629&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 28 nov. 2018.

CHALHUB, Melhim Namem, **Direitos reais**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**, volume 4. São Paulo: Saraiva, 2006. Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, V Jornada de Direito Civil (2012). **Enunciado n. 497**. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/566>. Acesso em: 28 nov. 2018.

Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, V Jornada de Direito Civil (2012). **Enunciado n. 499**. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/568>. Acesso em: 28 nov. 2018

Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, V Jornada de Direito Civil (2012). **Enunciado n. 501**. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/570>. Acesso em: 28 nov. 2018.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento n. 65 de 14 de dezembro de 2017**. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília: CNJ, 14 dez. 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 28 nov. 2018.

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

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. v. 4.

DIP, Ricardo. **Três notas sobre a usucapião extrajudicial**. In: Direito registral e o novo Código de Processo Civil. Ricardo Dip ... [et. al]. Rio de Janeiro: Forense, 2016. (Coordenação Ricardo Dip).

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Reais**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2012.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19 ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**. Teoria e Prática, 3.ed. São Paulo: Método, 2012.

MAIA, Walter Guido. **Usucapião de bens móveis e imóveis**. Leme, SP: BH Editora, 2016.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. **Usucapião Extrajudicial**. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 82, ano. 40, p.107-153, jan.-jun. 2017.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. Parte Especial. Tomo 11: Propriedade aquisição da propriedade imobiliária. Campinas, SP: Bookseller, 2001.

MONTEMOR, Luiz Gustavo. A usucapião extrajudicial e o provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v.41, n.84, jan./jun. 2018.

NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva (usucapião)**. Porto Alegre: Livraria Sulina Editora, 1954.

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

PAIVA, João Pedro Lamana. A usucapião extrajudicial e o novo CPC. **Boletim do Irib em Revista**, São Paulo, v. 1, n. 354, p.62-71, mar. 2016.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Ed. fac-similar. Brasília, DF: Senado Federal, 2004. 2v. (História do direito brasileiro: direito civil ; 8).

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. v. 2. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

RODRIGUES, Felipe Leonardo; FERREIRA, Paulo Roberto. **Tabelionato de notas**. São Paulo: Saraiva, 2013. (Coleção cartórios / coordenador Christiano Cassettari).

ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 3 ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

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.

SERRA, Marcos Guerra. SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I: parte geral**. São Paulo: Saraiva, 2013. – (Coleção Cartórios / coordenador Christiano Cassettari).

SILVA, João Teodoro. **Ata notarial**. In: Ata notarial / Amaro Moraes e Silva Neto ... [et. al.]; coord. Leonardo Brandelli. Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil S.A. Fabris, 2004.

USUCAPIÃO. In: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2018. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/usucapiao/>. Acesso em: 28 nov. 2018.

VASCONCELOS, Julenildo Nunes; CRUZ, Antônio Augusto Rodrigues. **Direito Notarial: Teoria e Prática**. atual. pelo Desembargador Walter Cruz Swensson. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2000.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 5. (Coleção direito civil).

WALD, Arnoldo. **Direito civil**: direito das coisas, vol. 4. 12 ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009.