



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO  
MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITO**

**MATHIAS FOLETTTO SILVA**

**ACESSO À JUSTIÇA PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:  
ANÁLISE DO PROCEDIMENTO NOS OFÍCIOS DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS, TIJUCAS, SÃO JOÃO  
BATISTA E PORTO BELO**

**DISSERTAÇÃO DE MESTRADO**

**Florianópolis  
2018**



Mathias Foletto Silva

**ACESSO À JUSTIÇA PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:  
ANÁLISE DO PROCEDIMENTO NOS OFÍCIOS DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS, TIJUCAS, SÃO JOÃO  
BATISTA E PORTO BELO**

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação Profissional em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina como exigência para a obtenção do título de Mestre em Direito, Área de Concentração Direito e Acesso à Justiça

Orientador: Prof. Dr. José Isaac Pilati

Área de Concentração: Direito e Acesso à Justiça

Florianópolis  
2018

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,  
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Silva, Mathias Foletto

Acesso à justiça pela usucapião extrajudicial :  
análise do procedimento nos Ofícios de Registros de  
Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e  
Porto Belo / Mathias Foletto Silva ; orientador,  
José Isaac Pilati, 2018.

186 p.

Dissertação (mestrado profissional) -  
Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de  
Ciências Jurídicas, Programa de Pós-Graduação em  
Direito, Florianópolis, 2018.

Inclui referências.

1. Direito. 2. Acesso à Justiça. 3. Usucapião  
Extrajudicial. I. Pilati, José Isaac. II.  
Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de  
Pós-Graduação em Direito. III. Título.



**UNIVERSIDADE FEDERAL  
DE SANTA CATARINA**

**Centro de Ciências Jurídicas**

**Programa de Pós-Graduação Profissional em Direito**

Campus Universitário Reitor João David Ferreira Lima - Trindade


88040-900 - Florianópolis - Santa Catarina

Fone: (48) 3233-0290 – E-Mail: mpd.ufsc@gmail.com

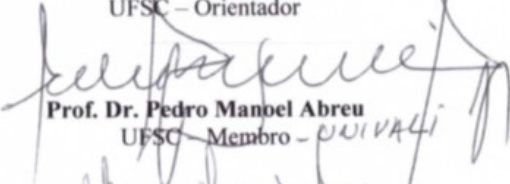
**ACESSO À JUSTIÇA PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:  
ANÁLISE DO PROCEDIMENTO NOS OFÍCIOS DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS, TIJUCAS, SÃO JOÃO BATISTA E  
PORTO BELO**

**MATHIAS FOLETTO SILVA**

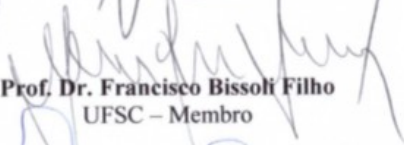
Esta Dissertação foi julgada e aprovada em sua forma final pelo Orientador e pelos demais membros da Banca Examinadora, composta pelos seguintes membros:



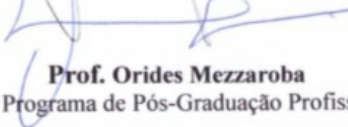
**Prof. Dr. José Isaac Pilati**  
UFSC – Orientador



**Prof. Dr. Pedro Manoel Abreu**  
UFSC – Membro – *UNIVALE*



**Prof. Dr. Francisco Bissoli Filho**  
UFSC – Membro



**Prof. Orides Mezzaroba**  
Coordenador do Programa de Pós-Graduação Profissional em Direito

Florianópolis, 13 de dezembro de 2018.



Aos meus pais, Solange e José Antônio, pela vida e apoio incondicional.  
Ao meu irmão, Lucas, pelas inesquecíveis aventuras de infância.  
A Beatriz, pelo amor e companheirismo, e à sua família, pelo incentivo.  
Ao meu mais novo sobrinho, Arthur, pelas felicidades já propiciadas.  
Ao meu sobrinho e afilhado, Lucas, pelas alegrias compartilhadas.





## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço ao professor José Isaac Pilati, por todos os seus ensinamentos e orientações na presente pesquisa, bem como aos membros da banca avaliadora, professor Francisco Bissoli Filho e professor Pedro Manoel Abreu, pela atenção e disponibilidade.

Igualmente, agradeço aos Registradores e aos seus Oficiais Substitutos dos Ofícios de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo, que realizaram esforços fornecendo informações para o presente trabalho.



## RESUMO

O presente trabalho trata do acesso à justiça pela usucapião extrajudicial, com análise do procedimento nos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo. A questão posta é responder como, em quanto tempo e em que quantidade está ocorrendo o acesso à justiça em relação à aquisição originária por meio da usucapião nesses Ofícios. O objetivo geral é investigar de que maneira a usucapião extrajudicial tem sido realizada diante dos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo, em que quantidade e qual o tempo necessário para o fim do procedimento. Como objetivos específicos, a pesquisa aborda o histórico e o desenvolvimento do acesso à justiça, explica o atual fenômeno da desjudicialização dos procedimentos, explana sobre o novo modelo de acesso à justiça por meio da desjudicialização de procedimentos, bem como descreve os aspectos jurídicos da posse e da propriedade, tratando das características da usucapião, além de diferenciar as espécies de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro, com seus respectivos critérios para aquisição originária, assim como analisa a lei que introduziu a possibilidade da usucapião extrajudicial e, por fim, verifica os dados coletados nos Ofícios de Registro de Imóveis supracitados. A partir do método indutivo e estatístico, dividiu-se a abordagem em três capítulos. O primeiro capítulo aborda o acesso à justiça. Já o segundo capítulo trata da usucapião. Por fim, o terceiro capítulo analisa questões atinentes ao acesso à justiça pela usucapião extrajudicial a partir da experiência dos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo. Como resultado, a partir do plano concreto e dos dados coletados, constata-se que a usucapião extrajudicial está ocorrendo de forma célere, com aumento do número de pedidos, demonstrando a potencialidade de referido instituto como meio de acesso à justiça e a contribuição das serventias extrajudiciais para solução de conflitos.

**Palavras-chave:** Acesso à Justiça, Usucapião Extrajudicial.



## ABSTRACT

The present work deal with access to justice through extrajudicial usucaption, with an analysis of the procedure in the Registry Office of Florianópolis, Tijucas, São João Batista and Porto Belo. The question posed is how, how long and in what quantity the access to justice are taking place by the usucaption in those offices. The general objective of this study is to investigate how the out-of-court usucaption has been carried out in those Registration Offices and in what quantity and what time required for the end of the procedure. As specific objectives, the research seeks to address the history and development of access to justice, to explain the current phenomenon of disjudicialization of procedures and the new model of access to justice, as well as to describe the legal aspects of possession and property, dealing with the characteristics of usucaption, besides differentiating the species of usucaption existing in the Brazilian legal system, with their respective criteria, as well as to analyze the law that introduced the possibility of out-of-court usucaption, and, finally, to verify the collecting data in those offices, confirming or not the hypothesis presented. From the inductive e statistical methods, the approach was divided into three chapters. In the first chapter, access to justice will be addressed. In the second chapter, it will be studied the usucaption. Finally, the third chapter will deal whith issues related to access to justice by out-of-court usucaption based on the experience of the Registry Offices of Florianópolis, Tijucas, São João Batista and Porto Belo. As a result, from the concrete plan and the data collected, it is verified that the out-of-court usucaption is occurring fast, with an increase in the number of requests, demonstrating the potential of this institute, as a way of access to justice, and the contribution of Registration Offices for conflict resolution.

**Key-words:** Access to Justice, Usucaption out-of-court.



## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	15
<b>CAPÍTULO 1: ACESSO À JUSTIÇA</b> .....	17
1.1 O HISTÓRICO DO DESENVOLVIMENTO DO ACESSO À JUSTIÇA.....	17
1.2 O FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS COMO MEIO DE ACESSO À JUSTIÇA .....	25
<b>CAPÍTULO 2: A USUCAPIÃO</b> .....	49
2.1 A POSSE E A PROPRIEDADE .....	49
2.2 O HISTÓRICO E AS CARACTERÍSTICAS DA USUCAPIÃO ..	57
2.3 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO.....	61
2.4 MODALIDADES DE USUCAPIÃO: A USUCAPIÃO JUDICIAL E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	75
<b>2.4.1 Documentos</b> .....	80
2.4.1.1 Ata Notarial.....	80
2.4.1.2 <i>Planta, Memorial Descritivo e Assinaturas</i> .....	99
2.4.1.3 <i>Certidões Negativas</i> .....	104
2.4.1.4 <i>Justo título ou outros documentos</i> .....	105
<b>2.4.2 Pedido Inicial</b> .....	107
<b>2.4.3 Ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município</b> .....	109
<b>2.4.4 Ciência para terceiros</b> .....	114
<b>2.4.5 Conciliação ou Mediação</b> .....	117
<b>2.4.6 Envio para a via judicial</b> .....	120
<b>2.4.7 Diligências</b> .....	120
<b>2.4.8 Procedimento de dúvida</b> .....	121
<b>2.4.9 Rejeição do pedido</b> .....	122
<b>2.4.10 Registro</b> .....	125
<b>3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL A PARTIR DA EXPERIÊNCIA DOS OFÍCIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS, TIJUCAS, SÃO JOÃO BATISTA E PORTO BELO</b> .....	129
3.1 COLETA DE DADOS: INVESTIGAÇÃO DA SITUAÇÃO CONCRETA .....	129
3.2 DADOS COLETADOS .....	136
<b>3.2.1 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC</b> .....	139
<b>3.2.2 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC</b> .....	141
<b>3.2.3 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC</b> .....	143
<b>3.2.4 Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas/SC</b> .....	144

<b>3.2.5</b>	<b>Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista/SC .....</b>	<b>145</b>
<b>3.2.6</b>	<b>Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC .....</b>	<b>148</b>
<b>3.3</b>	<b>ANÁLISE E COMPARAÇÃO DOS DADOS COLETADOS.....</b>	<b>149</b>
	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>163</b>
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>169</b>
	<b>ANEXO I – Fórmulaário Aplicado nos Ofícios de Registro de Imóveis .....</b>	<b>173</b>
	<b>ANEXO II – Provimento Nº 65 de 14/12/2017 do Conselho Nacional de Justiça .....</b>	<b>174</b>



## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tratará do acesso à justiça pela usucapião extrajudicial, com análise do procedimento nos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo relativamente ao período de 2016, 2017 e 2018.

O problema a ser solucionado no presente trabalho é responder se está ocorrendo o acesso à justiça em relação à aquisição originária por meio da usucapião nos referidos Ofícios de Registro de Imóveis.

A hipótese é de que o procedimento de usucapião extrajudicial tem sido realizado, principalmente, baseado no artigo 216-A da Lei 6.015/1973 e no Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, com aumento da quantidade de pedidos e com processamento de forma célere.

O objetivo principal da pesquisa é investigar e verificar de que maneira a usucapião extrajudicial tem sido realizada nos Ofícios de Registro de Imóveis de mencionados, em que quantidade e qual tempo necessário para o procedimento.

Quanto aos objetivos específicos, a pesquisa busca abordar o histórico e o desenvolvimento do acesso à justiça, explicar o atual fenômeno da desjudicialização dos procedimentos, explanar sobre o novo modelo de acesso à justiça por meio da desjudicialização de procedimentos, bem como descrever os aspectos jurídicos da posse e da propriedade, tratando das características da usucapião, além de diferenciar as espécies de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro, com seus respectivos critérios para aquisição originária, assim como analisar a lei que introduziu a possibilidade da usucapião extrajudicial e, por fim, verificar, coletando dados, nos Ofícios de Registro de Imóveis supracitados, comprovando ou não, a hipótese apresentada.

Referente à metodologia adotada no presente trabalho<sup>1 2</sup>, optou-se pelo método de abordagem indutivo, pois partirá da análise dos procedimentos de usucapião ocorridos nos Ofícios de Registro de Imóveis para extrair como está ocorrendo o acesso à justiça por referido meio. Como métodos de procedimento, elegeram-se o descritivo para o primeiro

---

<sup>1</sup> MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

<sup>2</sup> LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia Científica**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

e segundo capítulos e o estatístico para o terceiro capítulo. As técnicas de pesquisa utilizadas foram a documental (bibliográfica) e a empírica.

O presente trabalho está dividido em três capítulos, de modo que, no primeiro, será abordado o acesso à justiça. Dividido em dois subitens, o primeiro tratará do desenvolvimento histórico do acesso à justiça. Já o segundo, abordará o fenômeno da desjudicialização de procedimentos como meio de acesso à justiça.

No segundo capítulo, tratar-se-á da usucapião. Esse capítulo está dividido em quatro subitens. O primeiro aborda a questão da propriedade e da posse. O segundo, refere-se ao histórico e às características da usucapião. Por sua vez, o terceiro subitem aborda a questão das espécies de usucapião (extraordinária, ordinária, tabular, especial urbana, urbana coletiva, rural, indígena, especial quilombola e conjugal). Já no quarto subitem, serão tratadas as modalidades de usucapião (judicial e extrajudicial).

Por fim, no terceiro capítulo serão estudadas questões atinentes ao acesso à justiça pela usucapião extrajudicial a partir da experiência dos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo. Esse último capítulo está dividido em três subitens. O primeiro aborda a importância da coleta de dados para aferição da situação concreta. O segundo item expõe os dados obtidos nos Ofícios de Registro de Imóveis. O terceiro subitem, por sua vez, analisa e compara os dados coletados.

Dessa forma, no presente trabalho, busca-se inovar o que já vem sendo construído e discutido acerca do acesso à justiça e da usucapião extrajudicial, demonstrando a importância de referida discussão.

## CAPÍTULO 1: ACESSO À JUSTIÇA

No presente capítulo, abordar-se-á o acesso à justiça. Dividido em dois subitens, o primeiro tratará do desenvolvimento histórico do acesso à justiça. O segundo, abordará o fenômeno da desjudicialização de procedimentos como meio de acesso à justiça.

Para uma maior compreensão do fenômeno do acesso à justiça e o seu conceito, percorrer-se-á o seu histórico para alcançar o atual problema da morosidade para efetivação de direitos.

### 1.1 O HISTÓRICO DO DESENVOLVIMENTO DO ACESSO À JUSTIÇA

O presente subitem abordará o histórico do desenvolvimento do acesso à justiça, permitindo entender as dificuldades atinentes ao acesso à justiça, alcançando os obstáculos atuais.

Segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “as restrições ao exercício do direito de acesso à justiça são causadas por diferentes circunstâncias, que podem ser derivadas do campo financeiro, social, educacional, psicológico, etc”<sup>3</sup>.

Assim, conforme referido autor, para que mencionadas restrições sejam assimiladas, “o passado deve ser melhor compreendido, como forma de entender as circunstâncias vivenciadas no presente e também para se ter mais subsídios para as decisões futuras”<sup>4</sup>.

Nesse sentido, antes de a sociedade atingir a atual problemática quanto ao acesso à justiça e a respectiva necessidade de efetivação célere de direitos, foram enfrentadas outras questões, as quais Mauro Cappelletti e Garth Bryant denominaram de “ondas” as três posições básicas em torno do acesso à justiça, movimento que teve início, aproximadamente, em 1965<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 06.

<sup>4</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 06.

<sup>5</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 31.

Assim, segundo Mauro Cappelletti e Bryant Garth:

A primeira “onda” desse movimento novo – foi a assistência judiciária; a segunda dizia respeito às reformas tendentes a proporcionar representação jurídica para os interesses “difusos”, especialmente nas áreas da proteção ambiental e do consumidor; e o terceiro – e mais recente – é o que nos propomos a chamar simplesmente “enfoque de acesso à justiça” porque inclui os posicionamentos anteriores, mas vai muito além deles, representando, dessa forma, uma tentativa de atacar as barreiras ao acesso de modo mais articulado e compreensivo<sup>6</sup>.

Referente à primeira onda, conforme Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “os primeiros esforços importantes para incrementar o acesso à justiça nos países ocidentais concentraram-se, muito adequadamente, em proporcionar serviços jurídicos aos pobres”<sup>7</sup>, uma vez que “na maior parte das modernas sociedades, o auxílio de um advogado é essencial, senão indispensável para decifrar leis cada vez mais complexas e procedimentos misteriosos, necessários para ajuizar uma causa”<sup>8</sup>.

Segundo Ricardo Goretti, concernente à primeira onda figuram os seguintes entraves: “i) os elevados custos do processo; ii) a dificuldade ou impossibilidade de arcar com os honorários de advogados privados; a falta de informações sobre direitos e deveres; e iii) a representação jurídica inadequada”<sup>9</sup>.

De acordo com Cristiano de Lima Vaz Sardinha, não se pode omitir que grande parte dos “procedimentos para a persecução do acesso à justiça são extremamente onerosos, levando-se em consideração a realidade econômica da maior parte da população brasileira”<sup>10</sup>.

Para enfrentamento do problema relativo à primeira onda, de acordo com Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “os sistemas de assistência

---

<sup>6</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 31.

<sup>7</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 31.

<sup>8</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 32.

<sup>9</sup> GORETTI, Ricardo. **Mediação e Acesso à Justiça**. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 83.

<sup>10</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 27.

judiciária da maior parte do mundo moderno foram, destarte, grandemente melhorados. Um movimento foi desencadeado e continuou a crescer”<sup>11</sup>.

Conforme Ricardo Goretti:

A primeira onda do Movimento Universal de Acesso à Justiça reverberou em diversos países, impulsionando o desenvolvimento de diversas medidas de incremento dos serviços de assistência e assessoria jurídica gratuitos, tais como: i) a prestação de orientação sobre direitos e deveres aos desfavorecidos; ii) a oferta de serviços de defesa de direitos, conduzidos por advogados públicos ou privados, remunerados pelo Estado; e iii) a isenção do pagamento de custas processuais<sup>12</sup>.

Para Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “medidas muito importantes foram adotadas nos últimos anos para melhorar os sistemas de assistência judiciária. Como consequência, as barreiras ao acesso à Justiça começaram a ceder”<sup>13</sup>.

Em virtude de referidos problemas, segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “surgiram as defensorias públicas como responsáveis pela defesa dos hipossuficientes financeiramente”<sup>14</sup>.

Segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha:

No entanto, é sabido que muitas das defensorias públicas ainda não consigam atuar em plena consonância com as suas finalidades legais e constitucionais, haja vista ainda não existir um aparato estrutural e funcional que seja condizente com o volume de trabalho que é destinado a estas instituições<sup>15</sup>.

---

<sup>11</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 35.

<sup>12</sup> GORETTI, Ricardo. **Mediação e Acesso à Justiça**. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 85.

<sup>13</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 47.

<sup>14</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 29.

<sup>15</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 30.

Além da barreira do campo econômico, conforme Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “as restrições de natureza educacional são também causadoras de limitações ao direito de acesso à justiça”<sup>16</sup>.

Quanto à segunda onda, o problema enfrentado para melhorar o acesso à justiça foi a representação dos interesses difusos. Segundo Mauro Cappelletti e Garth Bryant, centrando seu foco de preocupação “especificamente nos interesses difusos, esta segunda onda de reformas forçou a reflexão sobre noções tradicionais muito básicas do processo civil e sobre o papel dos tribunais”<sup>17</sup>.

Segundo Ricardo Goretti:

A segunda onda do Movimento Universal de Acesso à Justiça teve como objeto o combate às causas e efeitos produzidos por obstáculos organizacionais, que compreendem representação de direitos e interesses metaindividuais, bastante prejudicada pela prevalência de legislações processuais de cunho fortemente individualista e, portanto, refratárias à regulamentação da tutela processual adequada de direitos difusos e coletivos que emergem no final do século XX<sup>18</sup>.

Nesse sentido, conforme Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “a concepção tradicional do processo civil não deixava espaço para a proteção dos direitos difusos. O processo era visto apenas como um assunto entre duas partes”<sup>19</sup>.

Acerca de referido problema, segundo Mauro Cappelletti e Garth Bryant:

É preciso que haja uma solução mista ou pluralística para o problema de representação dos interesses difusos. Tal solução, naturalmente, não precisa ser incorporada numa única proposta de reforma. O importante é reconhecer e enfrentar o problema básico nessa área: resumindo, esses interesses exigem uma eficiente ação de grupos

---

<sup>16</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 07.

<sup>17</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 49.

<sup>18</sup> GORETTI, Ricardo. **Mediação e Acesso à Justiça**. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 88.

<sup>19</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 49.

particulares, sempre que possível; mas grupos particulares nem sempre estão disponíveis e costumam ser difíceis de organizar. A combinação de recursos, tais como as ações coletivas, as sociedades de advogados do interesse público, a assessoria pública e o advogado público podem auxiliar a superar este problema e conduzir à reivindicação eficiente dos interesses difusos<sup>20</sup>.

Diante da tomada de medidas para resolução do problema, de acordo com esses autores, “a visão individualista do devido processo judicial está cedendo lugar rapidamente, ou melhor, está se fundindo com uma concepção social, coletiva”<sup>21</sup>.

Conforme Ricardo Goretti:

A segunda onda do Movimento Universal de Acesso à Justiça dedicou-se à proposição de mudanças e à identificação de experiências exitosas de tutela dos direitos difusos e coletivos nos países pesquisados. Mudanças e experiências que convergem para a percepção da necessidade de se repensar noções básicas sobre a unicidade do direito processual e o papel dos tribunais; e, em sentido mais amplo, alguns preceitos básicos da teoria processual, relacionados com a legitimidade para propor ações ao efeito das decisões, dentre outros<sup>22</sup>.

Relativo à terceira onda, para Mauro Cappelletti e Garth Bryant, ela centra sua atenção no “conjunto geral de instituições e mecanismos, pessoas e procedimentos utilizados para processar e mesmo prevenir disputas nas sociedades modernas. Nós o denominamos ‘o enfoque do acesso à Justiça’ por sua abrangência”<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 67.

<sup>21</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 51.

<sup>22</sup> GORETTI, Ricardo. **Mediação e Acesso à Justiça**. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 90.

<sup>23</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 67.

## Segundo Ricardo Goretti:

A terceira onda do movimento universal de reforma teve suas atenções centradas na identificação e proposição de medidas de combate às causas e efeitos produzidos pelos entraves que dificultam ou inviabilizam a realização de uma prestação jurisdicional verdadeiramente adequada, efetiva e tempestiva: os chamados obstáculos processuais. Entraves dessa natureza compreendem a aglutinação de um extenso rol de mazelas do processo, que torna o processo judicial um instrumento incapaz de dar cumprimento aos seus escopos sociais, jurídicos e políticos<sup>24</sup>.

Nesse sentido, o problema da terceira onda é, dentre outros, a morosidade na efetivação do acesso à justiça, dificultando ou inviabilizando a concretização de determinados direitos. O objetivo de referida onda é ultrapassar essas adversidades, superando a lentidão.

Ainda, de acordo com Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “a exagerada demora na solução das demandas apresentadas ao Poder Judiciário, inexoravelmente acaba atingindo o psicológico de quem busca efetivar os seus direitos”<sup>25</sup>.

Conforme Cristiano de Lima Vaz Sardinha, também há grande chance em decorrência de questão psicológica do indivíduo ser afastado “do acesso à justiça, pois os desgastes que poderá sofrer para exercitar tal direito podem ser bem maiores do que os possíveis benefícios alcançados”<sup>26</sup>.

Segundo Mauro Cappelletti e Garth Bryant, há necessidade de “novos mecanismos procedimentais”<sup>27</sup>, pois “cada vez mais se reconhece que, embora não possamos negligenciar as virtudes da representação

<sup>24</sup> GORETTI, Ricardo. **Mediação e Acesso à Justiça**. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 90.

<sup>25</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 34.

<sup>26</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 36.

<sup>27</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 69.



judicial, o movimento de acesso à Justiça exige uma abordagem muito mais compreensiva da reforma”<sup>28</sup>.

Para Ricardo Goretti, “é fundamental que o Estado ofereça ao cidadão vias plurais de efetivação do direito de acesso à justiça, judiciais e extrajudiciais, autocompositivas e heterocompositivas”<sup>29</sup>.

Afirma Ricardo Goretti:

Um complexo emaranhado de obstáculos à efetivação do direito fundamental de acesso à justiça e a conseqüente busca pela amenização dos efeitos produzidos pela crise do modelo processual judicial de resolução de conflitos figuram entre as principais justificativas para surgimento de um esforço coletivo no sentido da ampliação das vias de acesso à justiça no Brasil<sup>30</sup>.

É nesse sentido que veio o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.015/2015), com novos procedimentos e atribuição ao Ofício de Registro de Imóveis pelo procedimento da usucapião extrajudicial, permitindo o exercício efetivo de determinados direitos.

Nessa perspectiva, lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

O registro imobiliário é o guardião jurídico da propriedade privada e, por conseguinte, das liberdades civis, desenvolvendo uma atividade instrumental direcionado ao respaldo do princípio da segurança jurídica. Afinal, apenas um direito de propriedade bem definido e seguro é capaz de atrair recursos e gerar bem-estar social. Quanto mais eficiente o sistema registral, mais ampla se faz a circulação de riquezas e o crescimento econômico do Estado<sup>31</sup>.

Dessa maneira, segundo Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “poder-se-ia dizer que a enorme demanda latente por métodos que tornem

---

<sup>28</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 69.

<sup>29</sup> GORETTI, Ricardo. **Mediação e Acesso à Justiça**. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 94.

<sup>30</sup> GORETTI, Ricardo. **Mediação e Acesso à Justiça**. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 28.

<sup>31</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A., 2015, p. 313

os novos direitos efetivos forçou uma nova meditação sobre o sistema de aprimimento – o sistema judiciário”<sup>32</sup>.

Assevera Cristiano de Lima Vaz Sardinha que o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) prestigiou “alternativas para a efetivação real do acesso à justiça para a população”<sup>33</sup>.

Nesse sentido, a crise do Poder Judiciário, consubstanciada principalmente pela grande quantidade de processos e a necessidade de aprimoramento do acesso à justiça estão ocasionando a criação de novos procedimentos em prol do acesso à justiça.

Segundo Mauro Cappelletti e Garth Bryant:

A expressão “acesso à Justiça” é reconhecidamente de difícil definição, mas serve para determinar duas finalidades básicas do sistema jurídico – o sistema pelo qual as pessoas podem reivindicar seus direitos e/ou resolver seus litígios sob os auspícios do Estado. Primeiro, o sistema deve ser igualmente acessível a todos; segundo, ele deve produzir resultados que sejam individual e socialmente justos<sup>34</sup>.

Conforme Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “o acesso não é apenas um direito social fundamental, crescentemente reconhecido; ele é, também, necessariamente, o ponto central da moderna processualística”<sup>35</sup>.

Nessa perspectiva, em outras palavras, leciona Pedro Manoel Abreu:

O acesso à justiça, de fato, tem sido uma das questões centrais do direito político e processual nas últimas décadas. Erigido à condição de garantia constitucional, tem merecido estudo permanente, máxime frente aos novos direitos e aos novos

---

<sup>32</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 70.

<sup>33</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 101.

<sup>34</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 08.

<sup>35</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 13.

conflitos emergentes na sociedade contemporânea<sup>36</sup>.

Segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “a Ciência do Direito possui o papel primordial de promover mecanismos que amenizem a formação de litígios, como também buscar maneiras de solucioná-los de forma célere, segura e eficaz”<sup>37</sup>.

Conforme Ricardo Goretti, o incentivo ao uso de novos mecanismos e novos protagonistas “no acesso ao direito e à justiça é, ao lado do desenvolvimento de profundas reformas processuais, outra medida importante e peculiar da terceira onda do Movimento Universal de Acesso à Justiça”<sup>38</sup>.

Assim, diante da sobrecarga ocasionada no Poder Judiciário, procedimentos antes exclusivos à apreciação de juízes passaram a compor atribuição de notários e registradores, ocorrendo o fenômeno que foi denominado de “desjudicialização de procedimentos” ou “administrativização de procedimentos” que será analisado a seguir.

## 1.2 O FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS COMO MEIO DE ACESSO À JUSTIÇA

Ao presente subitem cabe explicar o fenômeno da desjudicialização de procedimentos como meio de acesso à justiça.

Nesse sentido, uma das possibilidades para a tentativa de ultrapassar a denominada crise do Poder Judiciário e promover o acesso à justiça é, dentre outras possibilidades, por meio da desjudicialização de procedimentos.

Também chamada de “administrativização dos procedimentos”, a desjudicialização é a possibilidade de resolução de conflitos fora do ambiente do Poder Judiciário, por meio de procedimentos no âmbito, por exemplo, das serventias extrajudiciais.

---

<sup>36</sup> ABREU, Pedro Manoel. **Acesso à Justiça e Juizados Especiais: o desafio histórico da consolidação de uma justiça cidadã no Brasil**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008, p. 25.

<sup>37</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 73.

<sup>38</sup> GORETTI, Ricardo. **Mediação e Acesso à Justiça**. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 94.

De acordo com Luiz Guilherme Loureiro:

A desjudicialização é um neologismo e significa a retirada ou diminuição de causas e atribuições da esfera de ação do Judiciário, sem prejudicar o princípio constitucional do livre acesso do cidadão a esse poder para a efetivação de seus direitos subjetivos. Além dos modos alternativos de solução de litígios, tal objetivo pode ser obtido por meio da transferência de competência dos juízos para outros profissionais<sup>39</sup>.

Segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, é crescente o fenômeno da “desjudicialização ou extrajudicialização do direito, caracterizado pelo deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, em especial as serventias notariais e registras”<sup>40</sup>.

Assim, a desjudicialização é uma nova forma de solução para os conflitos existentes, realizado em âmbito extrajudicial, ou seja, afastado do Poder Judiciário, permitindo acesso à justiça e um meio célere para a resposta do problema.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, “o processo de desjudicialização é uma realidade cada vez mais presente e que vem crescendo no início deste terceiro milênio, sendo tratado como prioridade para a administração das justiças de vários países”<sup>41</sup>.

É nesse sentido que veio o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), com orientação consagrada para a desjudicialização, visando a maior celeridade dos procedimentos, com distribuição de atribuições antes restritas ao Poder Judiciário às serventias extrajudiciais.

Segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha:

Em contraponto à cultura da judicialização excessiva para a resolução de conflitos, a Lei 13.105/2015 traz uma gama de previsões voltadas para a solução consensual de lides, buscando,

---

<sup>39</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 182.

<sup>40</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2667.

<sup>41</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 177.

sempre que possível, meios que sejam céleres, eficientes e econômicos<sup>42</sup>.

Assim, o novo diploma oferece alternativas para resolver conflitos por meio extrajudicial, antes exclusivo da esfera judicial. Dessa forma, o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) previu no artigo 1.071 a possibilidade de usucapião extrajudicial, atividade que sobretudo tem como objetivo o acesso à justiça diretamente nos Ofícios de Registro de Imóveis, possibilitando um procedimento eficiente, mais célere e contribuindo para a diminuição de processos judiciais alusivos ao tema.

De acordo com Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “paulatinamente as serventias extrajudiciais têm sido enxergadas como alternativa para a efetivação do direito de acesso à justiça”<sup>43</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, a atuação do Estado pode ocorrer de modo centralizado ou descentralizado. Conforme referido autor, por meio da centralização, todas as “atividades necessárias para assegurar o interesse público são realizadas pelo Estado, seja diretamente (concentração), seja com o auxílio de órgãos personalizados ou não, a ele subordinados, como os ministérios, autarquias, etc (desconcentração)”<sup>44</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, no mundo atual, face à amplitude e à “complexidade dos interesses públicos a serem atendidos, a maior parte dos Estados se vale de instrumentos de descentralização administrativa, ou seja, o Estado atua indiretamente através de outras pessoas físicas ou jurídicas distintas dele”<sup>45</sup>.

Assevera Martha El Debs:

As serventias extrajudiciais exercem importante papel na desjudicialização e desafogo do Poder Judiciário e das relações privadas. Entende-se por desjudicialização o processo de transferência para os cartórios extrajudiciais de alguns serviços que estão na esfera da justiça, para simplificar

---

<sup>42</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 91.

<sup>43</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 123.

<sup>44</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 75.

<sup>45</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 75.

processos e agilizar ações que não envolvem litígio<sup>46</sup>.

Conforme Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, o movimento legislativo em questão busca atribuir às serventias extrajudiciais “a solução de questões em que há consenso e disponibilidade de direitos envolvidos, colaborando com o objetivo de agilizar a atividade jurisdicional”<sup>47</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro:

Diante do número e da diversidade das atividades a serem executadas para a consecução das finalidades estatais, é impossível ao Estado dar conta de todas elas de modo pessoal e direto. Assim, no mundo contemporâneo, todos os Estados mais complexos e modernos transferem a outros entes a competência para a execução de determinadas atividades, funções ou serviços públicos<sup>48</sup>.

Questões antes exclusivas do Poder Judiciário, como a usucapião, com o advento da nova lei processual, passam também a pertencer a esfera extrajudicial, assim como ocorreu com o divórcio e o inventário (Lei 11.441/2007).

Segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha:

Na ordem jurídica brasileira, completou uma década a Lei nº 11.441, do ano de 2007 que trouxe a possibilidade de realização de separação, divórcio, inventário e partilha na órbita extrajudicial dos tabelionatos de notas. A referida lei é merecedora de louvor no que se refere à contribuição para a melhoria do acesso à justiça, a

---

<sup>46</sup> EL DEBS, Martha. **Legislação Notarial e de Registros Públicos Comentadas**. 3 ed. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 29.

<sup>47</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2667.

<sup>48</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 116.

resolução de conflitos e a desobstrução do Poder Judiciário<sup>49</sup>.

De acordo com Cristiano de Lima Vaz Sardinha, dessa forma foram criados novos “métodos de composição de litígios, com o objetivo de se efetivar soluções justas e adequadas, promover-se a valorização da vontade das partes ou interessados e a redução dos conflitos”<sup>50</sup>.

Nesse sentido também explicam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

O novo sistema corrobora a tendência de desjudicialização na composição de interesses. Na mesma linha da Lei nº 10.931/04 (retificação administrativa), Lei nº 11.441/07 (inventário, partilha e divórcio consensuais) e Lei nº 11.481/07 (regularização fundiária para zonas especiais de interesse social), o que se quer é a adoção de meios céleres e simplificados de efetivação de situações jurídicas sem a atuação do judiciário, nos processos em que não houver litígios. Outrossim, materializa-se a função social da posse pela via notarial, sem que isso importe em ofensa ao princípio da segurança jurídica<sup>51</sup>.

Da mesma forma leciona Luiz Guilherme Loureiro:

No Brasil o processo de desjudicialização já é uma realidade. Basta citar, entre outros casos: a previsão da consignação de pagamento extrajudicial, inclusive para o pagamento de tributos federais, estaduais e municipais (Lei 8.951, de 1994 e Leis 9.703, de 1998); o procedimento administrativo de retificação de registros de imóveis (Lei 10.931/04); o mecanismo de recuperação extrajudicial do empresário e da sociedade empresária (Lei 11.101 de 2005); o usucapião extrajudicial, a homologação

---

<sup>49</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 74.

<sup>50</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 73.

<sup>51</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 382.

de penhor legal pelo notário e escritura de divisão de imóveis ou de estabelecimento de divisa imobiliária consagrados no novo Código de Processo Civil<sup>52</sup>.

Diante da opinião de referidos autores, o fenômeno da desjudicialização vem sendo promovido, incentivando o acesso à justiça pela via extrajudicial, e, gradativamente, atribuindo competências anteriormente restritas ao Poder Judiciário.

Por sua vez explica Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

Pode-se citar como exemplos de desjudicialização: a retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei 10.931/2004), o divórcio e o inventário extrajudiciais (Lei 11.441/2007), a consignação em pagamento extrajudicial (art. 890 do CPC/1973, com redação da Lei 8.951/1994), a conciliação em serventias extrajudiciais<sup>53</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, o nosso legislador pode contribuir ainda mais para “o aperfeiçoamento da administração da justiça, poupando o Judiciário da perda de tempo, esforço e recursos, com o exame de causas que não se referem à jurisdição contenciosa”<sup>54</sup>.

De acordo com Cristiano de Lima Vaz Sardinha, acerca da Lei 11.441/2007, “foi a legislação precursora no sentido de permitir ao notário a capacidade de mediar situações que antes eram solucionadas apenas no âmbito judicial”<sup>55</sup>.

Assim, de acordo com Cristiano de Lima Vaz Sardinha

Dentro do ordenamento jurídico brasileiro, os primeiros passos na direção de proporcionar-se a possibilidade de acesso à justiça por meio da esfera de competência das serventias extrajudiciais foram

---

<sup>52</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 182.

<sup>53</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2668.

<sup>54</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 183.

<sup>55</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 77.



com a separação, divórcio e inventário realizados por escritura pública em tabelionato de notas<sup>56</sup>.

Segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “houve alterações no Código de Processo Civil que foram voltadas às situações de separação, divórcio e inventários extrajudiciais, bem como, foi introduzida a usucapião extrajudicial”<sup>57</sup>.

Conforme Horácio Wanderlei Rodrigues e Eduardo de Avelar Lamy, os mecanismos previstos “para a garantia de direitos e resolução de conflitos, oriundos do aparato estatal da administração da Justiça, apontam para uma série de problemas de acesso”<sup>58</sup>.

Nessa perspectiva, o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) oferece alternativa aos cidadãos de buscar a aquisição originária diretamente no Ofício de Registro de Imóvel da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, não necessitando do Poder Judiciário, tendo seu acesso à justiça possibilitado pela via extrajudicial.

Com a mesma opinião, Martha El Debs explica acerca da desjudicialização que “o Novo Código de Processo Civil também contribuiu e muito para este fenômeno, prevendo a usucapião administrativa”<sup>59</sup>.

De acordo com Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “qualquer regulamentação processual, inclusive a criação ou o encorajamento de alternativas ao sistema judiciário formal tem um efeito importante sobre a forma como opera a lei substantiva”<sup>60</sup>.

Segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha:

Os caminhos extrajudiciais de acesso à justiça conferem aos cidadãos uma maior liberdade e poder de decisão sobre a forma como será solucionado o seu caso concreto, reduzindo a interferência do Estado que não mais substitui a

---

<sup>56</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 124.

<sup>57</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 39.

<sup>58</sup> RODRIGUES, Horácio Wanderlei; LAMY, Eduardo de Avelar. **Teoria Geral do Processo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012, p. 84.

<sup>59</sup> EL DEBS, Martha. **Legislação Notarial e de Registros Públicos Comentadas**. 3 ed. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 30.

<sup>60</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 12.

vontade das partes por meio de uma decisão judicial, apenas resguarda, fiscaliza e orienta por meio dos seus representantes<sup>61</sup>.

O objetivo de distribuir o procedimento de usucapião às serventias extrajudiciais é medida com destaque diante dos dados apresentados pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) no Relatório Justiça em Números que reporta a existência de aproximadamente 102 milhões de processos no Poder Judiciário brasileiro<sup>62</sup>.

Assim, há necessidade de alternativas ao grande número de demandas existentes perante o Poder Judiciário, sendo, uma delas, a desjudicialização dos conflitos, promovendo novas vias de acesso à justiça.

Nesse sentido, aponta Julio Guilherme Müller:

Apesar do esforço do Poder Judiciário, cujos membros (magistrados, assessores e servidores) são capazes de dar cabo a uma imensa quantidade de processos por ano, desafiando limites da capacidade humana, o estoque de litígios ativos vem se mantendo em patamar próximo de cem milhões de processos nos últimos anos<sup>63</sup>.

Diante do expressivo número de processos, Paulo Cezar Pinheiro Carneiro entende que “não é necessário nenhum esforço para concluir ser impossível ao Judiciário prestar adequadamente a jurisdição diante deste cenário, o qual se acentua a cada ano”<sup>64</sup>.

Sobre o tema, de acordo com Cristiano de Lima Vaz Sardinha:

A falta de material humano aliada à ausência de condições de trabalho adequadas em muitas comarcas brasileiras corrobora para a lentidão judicial, que pode ser devastadora para os anseios

---

<sup>61</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 39.

<sup>62</sup> Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/programas-e-acoess/pj-justica-em-numeros>. Acesso em 12/05/2017.

<sup>63</sup> MÜLLER, Julio Guilherme. **Apontamentos sobre Conciliação e Mediação**. In: LUCON, Paulo Henrique dos Santos; OLIVEIRA, Pedro Miranda de (Coord.). **Panorama Atual do Novo CPC Volume 2**. Florianópolis: Empório do Direito, 2017, p.513.

<sup>64</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 80.

da população, pois será submetida à espera, durante anos, pela solução de suas demandas, havendo ainda a hipótese de que, ao conseguir o objeto jurídico desejado, a situação fática já tenha se alterado de tal maneira que tal objeto tenha perdido seu valor ou função<sup>65</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, no século XX, assistimos a um fenômeno “comum aos países ocidentais: o crescimento da litigiosidade como decorrência de sociedades cada vez mais competitivas e conflituosas e, conseqüentemente, hiperjudicializadas”<sup>66</sup>.

De acordo com Cristiano de Lima Vaz Sardinha, há, no Brasil, a cultura de “judicialização excessiva, que contribui para o estratosférico número de processos ajuizados que por vezes se arrastam durante um longo período, aguardando solução pelo Poder Judiciário”<sup>67</sup>.

Em outras palavras, explica referido autor que “ainda impera em nosso país a cultura da judicialização excessiva, sendo ainda muito tímido o costume de buscar-se a solução de casos concretos na esfera extrajudicial”<sup>68</sup>.

Diante da hiperjudicialização e de seus respectivos problemas, segundo Luiz Guilherme Loureiro, “por tais razões a denominada ‘desjudicialização’ está na ordem do dia dos vários governos nacionais”<sup>69</sup>.

Assim, assevera Cristiano de Lima Vaz Sardinha que há um crescimento e uma tendência crescente de “promover o acesso à justiça no âmbito extrajudicial dos cartórios, tecnicamente denominados de serventias extrajudiciais, permitindo que situações concretas sejam solucionadas sem a necessidade do Poder Judiciário”<sup>70</sup>.

<sup>65</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 06.

<sup>66</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 177.

<sup>67</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 06.

<sup>68</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 76.

<sup>69</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 180.

<sup>70</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 07.

Nesse sentido, pela grande procura da população ao Poder Judiciário e pelo vasto acervo de processos, o Brasil, seguindo o modelo de outros países, está buscando a desjudicialização, dividindo parcela possível de atribuições do Poder Judiciário com órgãos diversos, como, por exemplo, com as serventias extrajudiciais, no caso da usucapião extrajudicial.

Segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha:

O Novo Código de Processo Civil trouxe expressamente normas dirigidas à realização de mediações e conciliações no campo extrajudicial, também trazendo de forma inovadora a possibilidade de ser efetivado o procedimento de usucapião administrativa por meio de cartórios de imóveis<sup>71</sup>.

Já conforme Luiz Guilherme Loureiro:

Esse processo, que busca a diminuição ou ao menos a contenção dos processos que lotam os tribunais, se dá, dentre outros meios, pela revisão do conceito e principalmente da função da jurisdição: algumas das atividades de competência exclusiva do Judiciário agora são desempenhadas por outros profissionais<sup>72</sup>.

Assim, o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) previu a possibilidade de promover a usucapião por meio da via extrajudicial, acrescentando o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73).

Referido procedimento é dado por meio do enfoque do diálogo, pois, há necessidade do consentimento dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.

Acerca do diálogo, leciona Antonio Carlos Ozório Nunes:

A resolução de conflitos através do diálogo é uma tendência mundial e decorre da evolução de uma

---

<sup>71</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 75.

<sup>72</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 177.

cultura de parceria em toda a sociedade. O diálogo para tratar os conflitos será um imperativo lógico para todos os profissionais do Direito, e outras áreas em geral, pois necessariamente vamos passar da era do litígio para a era do consenso, e esse será o desafio das próximas décadas<sup>73</sup>.

Dessa forma, os próprios envolvidos terão a oportunidade de solucionarem o caso pelo diálogo. Inclusive, é possível o próprio Registrador do Ofício de Registro de Imóveis buscar a conciliação e a mediação entre os abrangidos.

Segundo Paulo Cezar Pinheiro Carneiro, “o incentivo à composição do litígio por iniciativa das próprias partes, através de formas alternativas à atividade jurisdicional, tais como a conciliação e a arbitragem, revela as novas tendências do direito processual”<sup>74</sup>.

Assim, a usucapião extrajudicial é exemplo de acesso à justiça por meios alternativos de resolução de conflito, promovendo a pacificação, pois interage entre posseiros, confrontantes, órgãos públicos, além de vários profissionais e a comunidade.

Diante do expressivo número de propriedades irregulares, a usucapião por meio extrajudicial é ferramenta de acesso à justiça fundamental para obtenção de titulação por meio de aquisição originária.

Acerca de referida importância, leciona Luiz Guilherme Loureiro:

A titulação ou formalização da propriedade é um importante instrumento para a luta contra a extrema pobreza, a insegurança alimentar, o direito das mulheres, a paz social, o microcrédito, a proteção ambiental e o desenvolvimento durável. O direito de propriedade é um direito fundamental do indivíduo e sua utilização conforme sua função social é um interesse da sociedade e do Estado. É com base na outorga de títulos de propriedade fiáveis que o mercado fundiário pode se organizar de forma harmônica e, para tanto, a concretização da formalização da propriedade é necessária<sup>75</sup>.

---

<sup>73</sup> NUNES, Antonio Carlos Ozório. **Manual de Mediação: Guia Prático da Autocomposição**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 261.

<sup>74</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 80.

<sup>75</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 738.

Dessa maneira, a nova via permitida pelo Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) fornece acesso à justiça por uma modalidade extrajudicial, não necessitando do Poder Judiciário.

Nesse sentido, conforme Cristiano de Lima Vaz Sardinha, o termo acesso à justiça “não pode assumir a significância exclusiva de acessibilidade ao Poder Judiciário, haja vista que o referido termo abarca também o acesso a toda uma ordem de direitos e valores”<sup>76</sup>.

Em outras palavras, conforme Cristiano de Lima Vaz Sardinha, o termo acesso à justiça “pode ser alvo de interpretações errôneas, que o compreenda apenas como significando o acesso ao Poder Judiciário, na qualidade de poder institucionalizado para a solução de litígios”<sup>77</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro:

É possível a desoneração do Poder Judiciário, retirando de sua esfera de atuação os casos não conflituosos, de modo que esse poder poderá se dedicar à sua função precípua: a jurisdição contenciosa. Trata-se de uma questão fundamental para a administração da justiça: a desjudicialização permite, em tese, a diminuição ou atenuação da demanda judiciária<sup>78</sup>.

Conforme Paulo Cezar Pinheiro Carneiro, “a solução consensual dos litígios é, de longe a melhor forma de pacificação social, ao tempo em que assegura uma rápida solução do conflito, com o menor custo e a satisfação para ambas as partes”<sup>79</sup>.

Afirmam Horácio Wanderlei Rodrigues e Eduardo de Avelar Lamy que o processo, “quando moroso, pode impedir o alcance de seus objetivos. A Justiça lenta não é justiça, além do que a demora do Estado

---

<sup>76</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 17.

<sup>77</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 17.

<sup>78</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 182.

<sup>79</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 83.

em fazer valer o direito pode levar a novas desobediências e à criação de conflitos sociais generalizados”<sup>80</sup>.

A atuação extrajudicial permite uma efetiva reivindicação, com mais rapidez, além de retirar parcela significativa de responsabilidade do Poder Judiciário, diminuindo o número de processos judiciais.

Nesse sentido, leciona Luiz Guilherme Loureiro, compreendendo que, “no Brasil, a usucapião extrajudicial, introduzida pelo Código de Processo Civil de 2015, mostra-se um instrumento mais ágil e menos oneroso”<sup>81</sup>.

Em outros termos, para Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “a Lei nº 13.105/2015, que trouxe o texto do Novo Código de Processo Civil, deu especial ênfase à solução consensual de conflitos”<sup>82</sup>.

Segundo Paulo Cezar Pinheiro Carneiro, “o acesso à justiça não pode ser entendido exclusivamente pelo direito de participar, de obter uma resposta. É preciso que o Estado assegure meios para que ele se concretize em toda a sua plenitude”<sup>83</sup>.

Há outros meios de solução de litígios, agora positivados no Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), descentralizando dos tribunais referidos procedimentos. Assim, conforme Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “os juristas precisam, agora, reconhecer que as técnicas processuais servem a funções sociais; que as cortes não são a única forma de solução de conflitos”<sup>84</sup>.

Ensinam Horácio Wanderlei Rodrigues e Eduardo de Avelar Lamy que o acesso à justiça “não se esgota no acesso ao Judiciário. É necessário, portanto, ter o cuidado de não reduzi-lo à criação de mecanismos processuais, e seus problemas, aos existentes nesse âmbito”<sup>85</sup>.

Segundo Mauro Cappelletti e Garth Bryant, o acesso à justiça pode, portanto, ser encarado como “o requisito fundamental – o mais básico dos direitos humanos – de um sistema jurídico moderno e

<sup>80</sup> RODRIGUES, Horácio Wanderlei; LAMY, Eduardo de Avelar. **Teoria Geral do Processo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012, p. 153.

<sup>81</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 738.

<sup>82</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 91.

<sup>83</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 80.

<sup>84</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 12.

<sup>85</sup> RODRIGUES, Horácio Wanderlei; LAMY, Eduardo de Avelar. **Teoria Geral do Processo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012, p. 71.

igualitário que pretenda garantir, e não apenas proclamar os direitos de todos”<sup>86</sup>.

Conforme Pedro Manoel Abreu, “no atual quadrante mundial, a luta é pela efetividade dos direitos fundamentais, exigindo-se do Judiciário, ou do Estado, em sentido lato, no plano individual ou no plano coletivo, meios e modos de efetivação”<sup>87</sup>.

Assim, segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “é na concretização do direito de acesso à justiça que o exercício da cidadania plena tem hodiernamente um dos seus maiores desafios, haja vista as várias restrições que se opõem ao direito em comento”<sup>88</sup>.

De acordo com Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “embora o acesso efetivo à justiça venha sendo crescentemente aceito como um direito social básico nas modernas sociedades, o conceito de ‘efetividade’ é, por si só, algo vago”<sup>89</sup>.

Existem obstáculos a serem superados para o acesso à justiça, dentre eles, prepondera, atualmente, a demora em receber uma resposta jurisdicional, o que teve como resposta do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), dentre outras medidas, a atribuição da usucapião extrajudicial aos Ofícios de Registro de Imóveis.

Conforme Mauro Cappelletti e Garth Bryant, a Convenção Européia para Proteção dos Direitos Humanos e Liberdades Fundamentais “reconhece explicitamente, no artigo 6º, parágrafo 1º que a Justiça não cumpre suas funções dentro de ‘um prazo razoável’ é, para muitas pessoas, uma Justiça inacessível”<sup>90</sup>.

Assim, afirmam Horácio Wanderlei Rodrigues e Eduardo de Avelar Lamy que o “direito ao acesso efetivo tem sido progressivamente reconhecido como sendo de importância capital, uma vez que a

---

<sup>86</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 12.

<sup>87</sup> ABREU, Pedro Manoel. **Acesso à Justiça e Juizados Especiais: o desafio histórico da consolidação de uma justiça cidadã no Brasil**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008, p. 49.

<sup>88</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 05.

<sup>89</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 15.

<sup>90</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 20.



titularidade de direitos é destituída de sentido, na ausência de mecanismos para sua efetiva reivindicação”<sup>91</sup>.

De acordo com Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “o acesso à justiça é primordial e necessário para que os cidadãos consigam proteger e efetivar outros direitos fundamentais que correspondem a necessidades básicas para uma existência digna”<sup>92</sup>.

Assim, de acordo com Pedro Manoel de Abreu, atualmente, o grande problema enfrentado “é o da morosidade dos processos que tramitam perante o Poder Judiciário, pelo extenso trabalho necessário a ser desenvolvido, com um excessivo número de processos e escassez de servidores”<sup>93</sup>.

Com a mesma opinião Luiz Guilherme Loureiro, segundo o qual “inúmeros estudos e estatísticas mostram uma realidade conhecida dos cidadãos: a saturação da justiça, o represamento de processos e a demora na resolução judicial”<sup>94</sup>.

Conforme Horácio Wanderlei Rodrigues e Eduardo de Avelar Lamy:

A ausência de acesso à Justiça é, pois, mais grave, e vai além da simples dificuldade de acesso ao Poder Judiciário, para aqueles que não têm recursos para custear as despesas processuais. Não se resolve com o benefício da assistência jurídica gratuita aos comprovadamente carentes, a implantação da Defensoria Pública ou a isenção de taxas e custas processuais aos desassistidos, uma vez que a ausência de resposta efetiva e dentro de um lapso temporal razoável por parte do Poder Judiciário lhes causa outros danos, não satisfeitos pelas políticas assistencialistas hoje existentes<sup>95</sup>.

---

<sup>91</sup> RODRIGUES, Horácio Wanderlei; LAMY, Eduardo de Avelar. **Teoria Geral do Processo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012, p. 72.

<sup>92</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 17.

<sup>93</sup> ABREU, Pedro Manoel. **Acesso à Justiça e Juizados Especiais: o desafio histórico da consolidação de uma justiça cidadã no Brasil**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008, p. 49.

<sup>94</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 179.

<sup>95</sup> RODRIGUES, Horácio Wanderlei; LAMY, Eduardo de Avelar. **Teoria Geral do Processo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012, p. 84.

Assim, para Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “esse enfoque encoraja a exploração de uma ampla variedade de reformas, incluindo alterações nas formas de procedimento, mudanças na estrutura dos tribunais ou a criação de novos tribunais”<sup>96</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro:

As propostas para a amenização do problema são conhecidas e consensuais, tais como o impulso dos sistemas de mediação e arbitragem, notadamente no âmbito das relações de consumo, e a transferência de atribuições dos juízes para a competência de outros profissionais do direito ou organismos<sup>97</sup>.

Nesse sentido, de acordo com Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “a mediação e a conciliação podem ser interpretadas como formas metodológicas de administração de conflitos, sendo contribuintes para a preservação da harmonia social”<sup>98</sup>.

Desse modo, o enfoque da terceira onda supera a questão do ambiente judicial, incentivando novos métodos e formas de procedimentos para efetivação do acesso à justiça, promovendo a desjudicialização.

Segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha, há necessidade da implementação de “novos métodos de composição de litígios, afim de que haja a resolução de conflitos, assegure-se a paz social e ao mesmo tempo, auxilie-se na mitigação do volume de processos apresentados ao Poder Judiciário”<sup>99</sup>.

Diante dessa situação em que o Poder Judiciário está sobrecarregado, afirma Luiz Guilherme Loureiro:

Essa conjuntura clama pela maior participação do notário por meio da intervenção em relações ou

---

<sup>96</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 71.

<sup>97</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 180.

<sup>98</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 92.

<sup>99</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 123.

situações jurídicas em que não haja litígios e interesses de pessoas incapazes, e também como meio alternativo de solução de conflitos<sup>100</sup>.

Conforme Cristiano de Lima Vaz Sardinha, “dentro desse contexto, é notória a crescente tendência de levar ao plano extrajudicial, casos concretos que antes podiam ser submetidos somente ao Poder Judiciário”<sup>101</sup>.

Segundo Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “os reformadores estão utilizando, cada vez mais, o juízo arbitral, a conciliação e os incentivos econômicos para a solução dos litígios fora dos tribunais”<sup>102</sup>.

Nesse sentido, há a inovação trazida por meio da possibilidade do procedimento de usucapião pela via extrajudicial, somando ao fato da oportunidade de realização de conciliação e mediação durante o procedimento no próprio Ofício de Registro de Imóveis.

De acordo com Luiz Guilherme Loureiro, o Novo Código de Processo Civil prevê a “possibilidade da usucapião extrajudicial (a tramitar perante o registrador imobiliário), mediante o uso de ata notarial para a prova do tempo de exercício da posse (art. 1.071 da Lei 13.105/2015, que acresceu à Lei 6.015/1973 o art. 216-A)”<sup>103</sup>.

Segundo Fernanda Tartuce, “as vantagens de adotar os meios consensuais estão ligadas às características de seus frutíferos resultados: celeridade, satisfação, economia e cumprimento voluntário dos pactos”<sup>104</sup>.

A disponibilidade desse procedimento alterará sobremaneira determinada carga de processos que até então eram direcionados ao Poder Judiciário. Assim, há um considerável potencial desse procedimento para solução de controvérsias, promovendo acesso à justiça, sendo realizado perante os Ofícios de Registro de Imóveis.

---

<sup>100</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 753.

<sup>101</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 39.

<sup>102</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 81.

<sup>103</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 753.

<sup>104</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 577.

Conforme Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “existem vantagens óbvias tanto para as partes quanto para o sistema jurídico, se o litígio é resolvido sem necessidade de julgamento”<sup>105</sup>.

Nessa perspectiva, segundo Araken de Assis:

A par dos ventos renovadores do ideal da efetividade, sempre perseguido, mas jamais alcançado, o emprego dos meios alternativos de resolução dos litígios, conhecidos como *Alternative Dispute Resolution* ou ADR, mostram-se socialmente indispensáveis e desejáveis<sup>106</sup>.

Para Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “o movimento mais importante em relação à reforma do processo se caracteriza pelo que podemos denominar de desvio especializado e pela criação de tribunais especializados”<sup>107</sup>.

Atualmente, vivencia-se não apenas a criação de tribunais especializados, mas, também, a concepção de outros órgãos capazes de realizarem o trabalho até então atribuído exclusivamente ao Poder Judiciário, sendo o caso da recepção da atribuição da usucapião extrajudicial pelos Ofícios de Registro de Imóveis.

Ao registrador caberá a incumbência, conforme previsão legal, na qualidade de delegatário, realizar o processamento do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião. Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, o registrador “investe-se na posição de titular da função social de qualificador dos títulos postos a sua apreciação”<sup>108</sup>.

Para Fernanda Tartuce, os procedimentos em que se busca o consenso podem ser “muito mais reais, humanos, democráticos e catárticos que processos mais formalizados, possibilitando, em seus melhores momentos, oportunidades de transformação e educação”<sup>109</sup>.

Mauro Cappelletti e Garth Bryant defendem que “é evidente a necessidade de preservar os tribunais, mas também o é a de criar outros

---

<sup>105</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 83.

<sup>106</sup> ASSIS, Araken de. **Processo Civil Brasileiro, Volume I, Parte Geral: Fundamentos e Distribuição de Conflitos**. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 92.

<sup>107</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 90.

<sup>108</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 313.

<sup>109</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.586.

fóruns mais acessíveis”<sup>110</sup>. Ou seja, existe a premente necessidade de prover meios mais acessíveis aos cidadãos.

É nesse viés que a nova legislação vem trabalhando. Com a previsão de procedimentos especializados mais céleres, conducentes com a efetivação do acesso à justiça. Há, assim, o oferecimento de um novo meio de reivindicação de direitos.

Para Mauro Cappelletti e Garth Bryant, “sem dúvida, os propósitos pretendidos por tais reformas têm sido, frequentemente, os de criar tribunais e procedimentos que sejam rápidos e acessíveis às pessoas comuns”<sup>111</sup>.

Essa rapidez e acessibilidade é necessária para a população, que busca segurança jurídica, oportunizada pela devida titulação, pois, segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal:

A posse, por si só, não é um modelo jurídico hábil a conferir segurança jurídica e incremento à circulação de bens. Portanto, essencial função do registro imobiliário será a de, em cada caso, definir, demarcar, delimitar aquilo que pertence a uma ou outra pessoa<sup>112</sup>.

Para Luiz Guilherme Loureiro, “a segurança jurídica é um fato chave para atrair recursos produtivos, gerar riquezas e aquecer a economia do país”<sup>113</sup>. Nesse sentido, segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal:

A publicidade registral é um dos instrumentos mais eficazes de consecução de segurança jurídica e confiança em um direito de propriedade que, simultaneamente, atenda às expectativas do proprietário quanto à apropriação e conservação de bens, deferindo ainda ampla proteção à comunidade de não proprietários<sup>114</sup>.

---

<sup>110</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 91.

<sup>111</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 96.

<sup>112</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 313

<sup>113</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 180.

<sup>114</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 312

De acordo com Mauro Cappelletti e Garth Bryant, o desafio é criar foros que “sejam atraentes para os indivíduos, não apenas do ponto de vista econômico, mas também físico e psicológico, de modo que eles se sintam à vontade e confiantes para utilizá-los”<sup>115</sup>.

Para Horácio Wanderlei Rodrigues e Eduardo de Avelar Lamy o efetivo acesso à justiça “só existe, no plano processual e material, quando a tutela jurisdicional é pronta e adequada – sem isso não há Justiça, pois dela depende a efetivação de todos os demais direitos, quando desrespeitados”<sup>116</sup>.

Conforme Mauro Cappelletti e Garth Bryant, a recente atividade reformista está envolvida “no esforço de criar mecanismos novos para os tipos de demandas que se tornaram o ponto focal do movimento de acesso à justiça”<sup>117</sup>.

Assim, segundo Horácio Wanderlei Rodrigues e Eduardo de Avelar Lamy, no contexto do “direito de acesso à Justiça, uma questão assume hoje lugar de destaque: o tempo de duração do processo. O Estado Contemporâneo se caracteriza, em especial, pela sua função social – seu objetivo é assegurar o bem comum, realizar a justiça social”<sup>118</sup>.

Afirma Pedro Manoel de Abreu:

É consabido que a desconfiança e a ineficiência do sistema de justiça têm repercussão direta no meio social, e seus efeitos são detectados notadamente no recrudescimento da violência, na desordem e no descrédito do próprio Judiciário<sup>119</sup>.

Há necessidade de importantes reformas procedimentais, com mudança nos métodos utilizados para a prestação efetiva. Nesse sentido, procedimentos que antes eram exclusivos do Poder Judiciário, não mais

---

<sup>115</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 97.

<sup>116</sup> RODRIGUES, Horácio Wanderlei; LAMY, Eduardo de Avelar. **Teoria Geral do Processo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012, p. 87.

<sup>117</sup> CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 132.

<sup>118</sup> RODRIGUES, Horácio Wanderlei; LAMY, Eduardo de Avelar. **Teoria Geral do Processo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012, p. 71.

<sup>119</sup> ABREU, Pedro Manoel. **Acesso à Justiça e Juizados Especiais: o desafio histórico da consolidação de uma justiça cidadã no Brasil**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008, p. 50.

podem sê-lo, sob pena de cercear determinados direitos pela morosidade jurisdicional, sendo o caso da usucapião.

Especificamente, a usucapião extrajudicial surge como meio de reivindicação efetivo de direitos. De acordo com Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, “infelizmente, milhões de pessoas vivem à margem do sistema de registro imobiliário. Suas titularidades são frágeis, informais e incapazes de propiciar bem-estar individual e social, eis que inúteis para fins de concessão de crédito”<sup>120</sup>.

A abordagem do tema da usucapião extrajudicial é fundamental para divulgar o novo meio alternativo de resolução de conflito, promovendo o acesso à justiça. Nesse procedimento extrajudicial, há uma amplitude de agentes participantes, que devem agir sob o enfoque do diálogo.

Assim, segundo Horácio Wanderlei Rodrigues e Eduardo de Avelar Lamy:

A morosidade da Justiça, além de ofensa a direito fundamental do ser humano ao acesso à Justiça, aqui entendido como o direito à prestação da Justiça de maneira efetiva – justa, completa e eficiente, pronta e objetiva -, é causa de inúmeros outros ônus sociais, como os encargos contratuais, as dificuldades de financiamentos e investimentos e as lesões aos direitos do consumidor<sup>121</sup>.

Dessa forma, parcela significativa da população tem seu acesso à justiça negado, seja pelo alto custo da demanda judicial necessária ou pela morosidade da resposta jurisdicional acerca de seu direito.

Preocupado com a exclusão de parcela significativa da população é que vem o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.015/2015) atacar tal problema, possibilitando o procedimento por meio extrajudicial, promovendo um meio mais célere e propiciando acesso à justiça.

Segundo Pedro Manoel de Abreu:

Hão de ser vencidos os obstáculos sistematicamente denunciados e que entram o acesso das pessoas à Justiça, dentre os quais avultam as barreiras socioeconômica e cultural. O

---

<sup>120</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 314.

<sup>121</sup> RODRIGUES, Horácio Wanderlei; LAMY, Eduardo de Avelar. **Teoria Geral do Processo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012, p. 83.

acesso à ordem jurídica justa, numa sociedade complexa e plural como é a sociedade humana, tem, na justiça, na democracia e na cidadania o apanágio de um novo marco civilizatório a governar as relações interpessoais e sociais no Estado de Direito Constitucional<sup>122</sup>.

Conforme Horácio Wanderlei Rodrigues e Eduardo de Avelar Lamy, a demora na prestação jurisdicional “é descumprimento da sua função social. Não há justiça social quando o Estado, através do Poder Judiciário, não consegue dar uma pronta e efetiva resposta às demandas que lhe são apresentadas”<sup>123</sup>.

Nessa perspectiva crítica, segundo José Isaac Pilati:

Até quando se vai conviver com instituições políticas e jurídicas inadequadas a enfrentar os desafios da Pós-Modernidade? Esse é o problema que desafia o jurista contemporâneo. Seria natural e aceitável o fato de os ordenamentos jurídicos não darem conta dos principais conflitos que hoje angustiam a civilização e colocam em risco a própria espécie?<sup>124</sup>

Nesse sentido, alguns doutrinadores entendem pela função social do registro imobiliário, o que a nova legislação estaria incentivando a partir da usucapião extrajudicial, originada do fenômeno da desjudicialização.

De acordo com Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, “a função social do registro imobiliário coincide com a democratização do acesso à propriedade ‘forte’ e formal e, conseqüentemente, com a distribuição de riquezas”<sup>125</sup>.

---

<sup>122</sup> ABREU, Pedro Manoel. **Acesso à Justiça e Juizados Especiais: o desafio histórico da consolidação de uma justiça cidadã no Brasil**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008, p. 25.

<sup>123</sup> RODRIGUES, Horácio Wanderlei; LAMY, Eduardo de Avelar. **Teoria Geral do Processo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012, p. 82.

<sup>124</sup> PILATI, José Isaac. **Propriedade & Função Social na Pós-modernidade**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012, p. 161.

<sup>125</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 314.



Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

A via da institucionalização de uma sociedade de proprietários é um dos caminhos mais nobres de tutela à dignidade da pessoa humana, afinal, o indivíduo será edificado em sua autonomia como cidadão. [...] Nesse momento, a propriedade exercerá sua função social<sup>126</sup>.

Dessa forma, após a abordagem do desenvolvimento do acesso à justiça e do fenômeno denominado de desjudicialização, no próximo capítulo, abordar-se-á o tema da usucapião.

---

<sup>126</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 314.



## CAPÍTULO 2: A USUCAPIÃO

Neste capítulo tratar-se-á da usucapião. O presente capítulo está dividido em quatro itens. O primeiro abordará a questão da propriedade e da posse. O segundo, refere-se ao histórico e às características da usucapião. Por sua vez, o terceiro item trata da questão das espécies de usucapião (extraordinária, ordinária, tabular, especial urbana, urbana coletiva, urbana administrativa, rural, indígena, especial quilombola e conjugal). Já no quarto item, abordar-se-ão as modalidades de usucapião (judicial e extrajudicial).

### 2.1 A POSSE E A PROPRIEDADE

Ao presente item compete descrever os aspectos jurídicos da posse e da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro, permitindo a compreensão do instituto da usucapião.

O conceito de posse encontra-se no artigo 1.196 do Código Civil que prevê: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”<sup>127</sup>.

Acerca da posse, explica Arnaldo Rizzardo, que, “para alguém ser considerado possuidor, é necessário tão somente que exerça, ou pratique, ou usufrua, de fato, ou efetivamente, de algum dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade”<sup>128</sup>.

Nesse sentido, o artigo 1.228 do Código Civil prevê que “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 detenha”<sup>129</sup>.

Assim, segundo Arnaldo Rizzardo:

Daí poder considerar-se a posse como o exercício de fato de um dos poderes inerentes ao domínio ou à propriedade. Ou é o uso ou a fruição, ou o proveito, de um ou mais dos direitos de

---

<sup>127</sup> BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>128</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 17.

<sup>129</sup> BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

propriedade. Não se exige o exercício de todos os direitos inerentes à propriedade, pois, na hipótese, confundir-se-ia posse com propriedade<sup>130</sup>.

Sobre os elementos constitutivos da posse, segundo o autor Arnaldo Rizzardo, “o primeiro elemento integrante da posse é o *corpus*, considerado não propriamente a coisa, ou o corpo, mas como um conjunto de atos materiais que demonstra a existência do poder de controle sobre o bem, para retê-lo de forma exclusiva”<sup>131</sup>.

A respeito do *corpus*, elemento constitutivo da posse, explica com mais profundidade referido autor:

Mais especificamente, é o controle da pessoa sobre um bem, ou um conjunto de atos que o submetem ao possuidor. Apresenta-se como o elemento caracterizador da posse, ou a relação de fato que submete a coisa ao possuidor, possibilitando-lhe fazer dela o que lhe convier<sup>132</sup>.

O segundo elemento constitutivo da posse é o *animus*, que, segundo Arnaldo Rizzardo, significa “o intuito de ter a coisa consigo, ou de agir em proveito próprio e exclusivo, mesmo que ausente a intenção de dono”<sup>133</sup>.

Cumpra apontar que os atos de mera permissão ou tolerância não se confundem com o conceito de posse. Nesse sentido, leciona Arnaldo Rizzardo que “os atos de mera permissão ou tolerância não se prestam para constituir a posse”<sup>134</sup>.

Assim, prevê o artigo 1.208 do Código Civil que “não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”<sup>135</sup>.

Além dos atos de mera permissão ou tolerância, os atos violentos e clandestinos, conforme Arnaldo Rizzardo, “não induzem à aquisição de posse. São tidos como violentos os atos que incutem numa pessoa, ou em

<sup>130</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 17.

<sup>131</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 33.

<sup>132</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 33.

<sup>133</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 33.

<sup>134</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 37.

<sup>135</sup> BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em :

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

seus parentes e amigos, o temor quanto à segurança e incolumidade, tanto deles próprios como dos bens pessoais”<sup>136</sup>.

Acerca da clandestinidade, explica Arnaldo Rizzardo:

A clandestinidade constitui outro vício que impede o reconhecimento da posse. Para que não seja clandestina, é necessário que seu exercício se dê às claras, de modo público e à vista de todos quantos tenham contato com o bem. Exemplo de tal posse é aquela resultante de ocupação velada e oculta por alguém, que se adona, paulatinamente, de pequenas extensões laterais de um imóvel, de modo bastante imperceptível para o respectivo proprietário<sup>137</sup>.

Referidos conceitos fundamentam a distinção entre posse justa e injusta. Conforme Arnaldo Rizzardo, “posse justa é aquela adquirida ou exercida segundo os ditames jurídicos”<sup>138</sup>. Nessa perspectiva, prevê o artigo 1.200 do Código Civil que “é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”<sup>139</sup>.

Explica Arnaldo Rizzardo que ocorre a posse precária quando “o invasor ou ocupante age com abuso de confiança, ou recusando-se a devolver o bem após vencido o prazo, ou se apropriando do mesmo apesar de entregue para determinada finalidade”<sup>140</sup>.

A posse também é classificada em posse de boa-fé e posse de má-fé. Acerca do tema, o Código Civil prevê em seu artigo 1.201 que “é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”<sup>141</sup>.

Sobre referida classificação, leciona Arnaldo Rizzardo que a posse de boa-fé “tem em vista a consciência do possuidor quanto à legitimidade da posse”<sup>142</sup>, isto é, quando ele ignora o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa ou do direito.

---

<sup>136</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 37.

<sup>137</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 38.

<sup>138</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 39.

<sup>139</sup> BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>140</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 40.

<sup>141</sup> BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em?

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>142</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 42.

Já sobre a posse de má-fé, segundo Arnaldo Rizzardo, significa “toda aquela em que o possuidor sabe ou tem ciência do vício ou obstáculo impeditivo da aquisição da posse de que se encontra investido”<sup>143</sup>.

A posse possui classificação em direta e indireta. Nesse sentido, explica Arnaldo Rizzardo:

Na posse direta, o possuidor tem o exercício de uma das faculdades do domínio, em virtude de uma obrigação ou do direito. Na indireta, o proprietário se demite, temporariamente, de um dos direitos elementares e constitutivos do domínio e transfere a outrem o seu exercício. Aquela passa a ser exercida por terceiro, que adquire, assim, um direito real sobre a coisa alheia, direito esse de uso ou de gozo. Sua posse é subordinada. E o titular do domínio que confere tais direitos torna-se possuidor indireto, mantendo sobre a coisa um resíduo de poderes, como o de defender o bem, o de vigilância e o de disposição, em algumas ocasiões<sup>144</sup>.

Cumpra apontar que a posse não se confunde com a detenção. De acordo com Arnaldo Rizzardo:

Nem todo o estado de fato que se exerce sobre uma coisa, ou que revela exercício de poderes sobre as coisas, pode ser considerado como relação possessória plena. Muitas situações ocorrem, nas relações materiais com as coisas, que não refletem realmente uma forma de uso ou fruição do bem com poder pleno, ou a intenção de exercer um determinado direito real. Existe um certo poder sobre a coisa. Há uma relação de disponibilidade, mas em nome alheio, ou sob outra razão. Tal relação denomina-se detenção<sup>145</sup>.

Conforme Arnaldo Rizzardo, a posse é a exterioridade de um direito real, ou a “realização de fato de tal direito, que se compõe de dois

---

<sup>143</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 43.

<sup>144</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 46.

<sup>145</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 51.

elementos: o *corpus* que é o elemento material; e o *animus*, tido como a intenção de exercer um determinado direito real”<sup>146</sup>.

Em síntese, Arnaldo Rizzardo distingue posse e detenção nos seguintes termos:

A distinção entre posse e detenção reside num aspecto básico: na primeira, os atos possessórios são exercidos em nome próprio, ou em proveito próprio; na segunda, em nome ou proveito alheio. Nesta situação, há uma relação de dependência ou subordinação para com outrem<sup>147</sup>.

Por fim, a posse pode caracterizar-se para pleito da usucapião, a chamada posse *ad usucapionem*. Acerca do tema, explica Arnaldo Rizzardo que há exigência da boa-fé, “ao lado de outros requisitos, como o decurso de tempo suficiente; o exercício da posse de modo manso e pacífico; o fundamento em justo título, em não se cuidando de usucapião extraordinária; e a presença de *animus domini*”<sup>148</sup>.

A posse *ad usucapionem* permite, diante do preenchimento dos demais requisitos legais necessários, a aquisição originária, instituto que analisar-se-á no próximo tópico do presente capítulo.

Por sua vez, a propriedade envolve um dos temas mais importantes no direito e, conseqüentemente, para a sociedade. Nesse sentido, explica Arnaldo Rizzardo que, “sem dúvida, um dos assuntos de maior relevância no direito das coisas envolve o estudo da propriedade, nas suas várias dimensões e repercussões da vida humana”<sup>149</sup>.

Acerca da propriedade, explica José Isaac Pilati:

A propriedade é a instituição central da civilização, não só por constituir o conjunto básico de valores – uma mentalidade, como diz Grossi – com que se orientam e pautam pessoas e coisas, mas também por determinar e materializar a estrutura com que historicamente se regem e reproduzem as relações de Estados e de indivíduos e de Sociedades<sup>150</sup>.

<sup>146</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 51.

<sup>147</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 51.

<sup>148</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 49.

<sup>149</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 165.

<sup>150</sup> PILATI, José Isaac. **Propriedade & Função Social na Pós-modernidade**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012, p. 15.

Diante da propriedade na Pós-Modernidade, conforme José Isaac Pilati, surge um novo conceito de propriedade. Dessa forma:

Isso exige da técnica jurídica nova classificação de pessoas e de bens, não somente para os efeitos da titularidade em si, mas para o *ius quod ad actiones pertinet*, como diria Gaio. Dar carnalidade jurídica a propriedade que não se pautam pelo direito das coisas senão na dimensão de direito comum. Modalidades que se constituem pela absorção jurídica do coletivo e tendo objetos diferenciados; que se disciplinam por princípios de legislação especial, de raiz constitucional. Propriedades especiais, que se exercem preservando, obedecendo e conciliando o individual, o público e o coletivo, mediante procedimentos de aquisição, exercício e tutela próprios<sup>151</sup>.

Dessa maneira, a propriedade, para José Isaac Pilati, “é a instituição basilar, o núcleo substancial que determina a estrutura política e a forma jurídica que se pratica na civilização”<sup>152</sup>.

De acordo com Luiz Antônio Rolim, “o direito de propriedade sofreu diversas modificações nas diversas fases do direito, sempre se adaptando às constantes alterações sociopolítico-econômicas ocorridas durante a história do povo romano”<sup>153</sup>.

Explica Benedito Silvério Ribeiro que “o novo enfoque veio incisivamente com a Constituição de 1988, ao traçar uma política de desenvolvimento urbano (art. 182), levando em conta valores ligados aos interesses da coletividade”<sup>154</sup>.

Conforme Arnaldo Rizzardo, “sentem-se presentemente as novas tendências das concepções da propriedade, dirigidas para finalidades eminentemente sociais e arredada do individualismo que predominava quando da promulgação do Código Civil”<sup>155</sup>.

---

<sup>151</sup> PILATI, José Isaac. **Propriedade & Função Social na Pós-modernidade**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012, p. 163.

<sup>152</sup> PILATI, José Isaac. **Propriedade & Função Social na Pós-modernidade**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012, p. 39.

<sup>153</sup> ROLIM, Luiz Antonio. **Instituições de Direito Romano**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 206.

<sup>154</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião, Volume I**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.200.

<sup>155</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 166.



Segundo Benedito Silvério Ribeiro, “o atual Código Civil firmou princípios em relação à propriedade, adequando-a à sua função social, impondo-lhe restrições e estabelecendo regras”<sup>156</sup>.

Explica Arnaldo Rizzardo:

A partir de uma visão histórica mais justa e humana que se impõe diante do aumento de população nos últimos tempos e de uma conscientização aprofundada dos direitos naturais fundamentais do homem de viver dignamente, afastam os novos diplomas o rigorismo individualista que imperava outrora sobre a propriedade privada, o que constitui uma consequência da preponderância que se vem dando ao homem, relativamente aos bens<sup>157</sup>.

Nesse sentido, segundo esse autor, na Constituição de 1988, a “propriedade privada é encarada dentro de sua função social. Assim, pelo art. 5º, inc. XXII, é garantido o direito de propriedade, mas ordena o inc. XXIII que lhe cumpre atenda a função social”<sup>158</sup>.

Em outras palavras, explica Arnaldo Rizzardo que a definição de propriedade, “frente a concepção da ordem constitucional implantada, não pode ser concebida no absolutismo original. O direito de usar, gozar e dispor dos bens tem limites, vingando enquanto não ofender a função social da propriedade”<sup>159</sup>.

Nesse sentido, o artigo 1.228 do Código Civil em seu §1º prevê que:

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<sup>160</sup>.

---

<sup>156</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião, Volume I**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.200.

<sup>157</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 165.

<sup>158</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 167.

<sup>159</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 167.

<sup>160</sup> BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

Acerca dos poderes inerentes à propriedade, leciona Arnaldo Rizzardo que no tocante à propriedade, a partir do dispositivo 1.228 do Código Civil, “depreende-se que seus poderes inerentes são estes: usar os bens, gozá-los, dispor dos mesmos e reavê-los de quem injustamente os possuia”<sup>161</sup>.

Explica Arnaldo Rizzardo que “é a propriedade um direito complexo, pois assegura ao titular a faculdade de disposição. Ou seja, à pessoa se autoriza dispor da forma que entender da coisa, como usá-la, abandoná-la, aliená-la e destruí-la”<sup>162</sup>.

Segundo supracitado autor, “o termo usar expressa o significado de utilização do bem, ou de aproveitamento das utilidades que ele oferece. O caso da utilização de uma residência. A utilidade é a habitação ou ocupação para as mais diversas finalidades”<sup>163</sup>.

Já gozar possui conceito diverso de usar, sendo que, conforme Arnaldo Rizzardo, “a diferença está no aproveitamento econômico, nos rendimentos, ou proveito advindo das virtudes especiais e econômicas. Assim, visa-se a utilização em vista das qualidades especiais ou virtudes que a coisa oferece”<sup>164</sup>.

Conforme Arnaldo Rizzardo, o direito de gozar do bem significa “frutificar a coisa e auferir os produtos que advierem. Consiste na percepção dos frutos, quer os naturais, como as colheitas de culturas agrícolas; quer os civis, como os aluguéis de uma casa”<sup>165</sup>.

Acerca da possibilidade de dispor, leciona Arnaldo Rizzardo:

“Dispor” envolve vários poderes que traz o bem. O poder mais importante reside na faculdade de transmissão, por venda, ou doação, ou permuta. Importa o significado, ainda, a possibilidade de destruição, ou modificação ou transformação, assim como o direito de onerá-lo com qualquer um dos direitos reais de garantia. Trata-se do poder marcante do direito de propriedade<sup>166</sup>.

---

<sup>161</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 17.

<sup>162</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 166.

<sup>163</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 17.

<sup>164</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 18.

<sup>165</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 223.

<sup>166</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 18.

O direito de dispor, segundo Arnaldo Rizzardo, “envolve o poder de consumir o bem, de aliená-lo ou gravá-lo, ou de submetê-lo ao serviço de terceira pessoa, ou de desfrutá-lo”<sup>167</sup>.

Sobre o direito de reaver a coisa, explica Arnaldo Rizzardo, “é o corolário dos anteriores poderes ou elementos constitutivos da propriedade, eis que envolve a sua proteção específica”<sup>168</sup>, ou seja, nos termos do artigo 1.228 do Código Civil, objetiva a retomada da coisa de quem quer que injustamente a possua.

Em síntese, de acordo com Arnaldo Rizzardo, de modo geral, vai preponderando, cada vez mais, “a finalidade social da propriedade, que se sobrepõe ao direito incondicional e ilimitado, tanto que a legislação tende a facilitar o acesso das pessoas ao domínio, reduzindo o prazo da posse para a prescrição aquisitiva”<sup>169</sup>.

Dessa forma, devidamente descritos os aspectos da posse e da propriedade necessários para a compreensão da usucapião, serão tratados no próximo item o histórico e as características da usucapião.

## 2.2 O HISTÓRICO E AS CARACTERÍSTICAS DA USUCAPIÃO

Ao presente item cabe tratar do histórico e das características da usucapião, modo de aquisição originária em decorrência do exercício da posse por determinado lapso temporal e preenchimento dos demais requisitos legais.

A usucapião, segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, restou prevista na Lei das Doze Tábuas, datada de 455 antes de Cristo, como forma de aquisição de “coisas móveis e imóveis pela posse continuada por um ou dois anos. Só poderia ser utilizada pelo cidadão romano, eis que os estrangeiros não gozavam dos direitos preceituados no *ius civile*”<sup>170</sup>.

Nesse sentido, também leciona Benedito Silvério Ribeiro que “a usucapião, consagrada na Lei das Doze Tábuas, data do ano 305 da era romana ou da função de Roma (*urbe condita*), correspondendo ao ano 455 a.C.”<sup>171</sup>.

---

<sup>167</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 224.

<sup>168</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 224.

<sup>169</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 173.

<sup>170</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 334.

<sup>171</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião, Volume I**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.170.

Segundo Luiz Antônio Rolim:

Usucapião (de *usucapere* = adquirir pelo uso) era o modo de aquisição da propriedade de uma coisa, após a pessoa ter tido a posse pacífica da mesma durante um determinado lapso de tempo. A usucapião, que já era conhecida dos romanos desde a Lei das XII Tábuas, era definida por Ulpiano como “a aquisição do domínio por continuação da posse por um ou dois anos; para as coisas móveis, um ano, para as imóveis, dois anos” (Usucapio est dominii adeptio per continuationem possessionis anni vel biennii; rerum mobilium anni, immobilium biennii – Ulpiano. Reg. 19,8)<sup>172</sup>.

Posteriormente, conforme Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

Em 528 d.C, Justiniano funde em um só instituto a *usucapio* e a *praescriptio*, pois já não mais subsistiam diferenças entre a propriedade civil e a pretoriana (dos peregrinos). Ambos os institutos se unificam na usucapião, concedendo-se ao possuidor *longi temporis* a ação reivindicatória para obter a propriedade e não uma mera exceção, que não era capaz de retirar o domínio do proprietário<sup>173</sup>.

Assim, também explica Benedito Silvério Ribeiro, Justiniano fundiu em um só instituto a *usucapio* e a *praescriptio*, pois “não mais subsistiam aquelas diferenças entre propriedade civil e pretoriana, propriedade dos cidadãos romanos e dos peregrinos, entre imóveis itálicos e provinciais”<sup>174</sup>.

Segundo Arnaldo Rizzardo, a denominação usucapião “provém de duas palavras latinas: *usu*, que está no caso ablativo, significando ‘pelo

---

<sup>172</sup> ROLIM, Luiz Antonio. **Instituições de Direito Romano**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 222.

<sup>173</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 334.

<sup>174</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião, Volume I**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.184.

uso’, e *capere*, verbo traduzido por ‘tomar’, formando a expressão ‘tomar pelo uso’<sup>175</sup>.

No mesmo sentido, leciona Benedito Silvério Ribeiro, “a palavra usucapião provém do latim *usucapio*, do verbo *capio*, *capis*, *cepi*, *captum*, *capere*, e *usus*, uso, que quer dizer tomar pelo uso, isto é, tomar alguma coisa em relação ao seu uso”<sup>176</sup>.

Conforme Benedito Silvério Ribeiro, o legislador brasileiro buscou os princípios do instituto da usucapião “nos preceitos de Justiniano, sob a denominação de *usucapio* ou de *praescriptio*, bastando ver as regras da usucapião ordinária e da extraordinária, para chegar a essa conclusão”<sup>177</sup>.

Referente ao conceito da usucapião, segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, “a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”<sup>178</sup>.

Para Luiz Guilherme Loureiro, “usucapião é a aquisição da propriedade ou de outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos previstos em lei”<sup>179</sup>. Prossegue Luiz Guilherme Loureiro explicando que “não só a propriedade, mas em tese qualquer outro direito real de uso e gozo pode ser adquirido pela usucapião”<sup>180</sup>.

Dessa maneira, conforme esses autores, vê-se a clara possibilidade de a aquisição da propriedade alcançar bens móveis (art. 1.260, do CC) e direitos reais em coisas alheias, como a servidão aparente (art. 1.379 do CC), o usufruto (art. 1.391, CC), o domínio útil em enfiteuse e o direito de superfície<sup>181</sup>.

De acordo com Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

O fundamento da usucapião é a consolidação da propriedade. O proprietário desidioso, que não

---

<sup>175</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 263.

<sup>176</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião, Volume I**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.204.

<sup>177</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião, Volume I**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.186.

<sup>178</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 335.

<sup>179</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 844.

<sup>180</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 844.

<sup>181</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 335.

cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade<sup>182</sup>.

Segundo Arnaldo Rizzardo, usucapião “é um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos”<sup>183</sup>.

Conforme explica Arnaldo Rizzardo, o modo de aquisição originário “nasce sem qualquer vinculação com o passado. Não se constata uma relação jurídica entre o adquirente e o antecessor sujeito titular da propriedade”<sup>184</sup>.

Já o modo de aquisição derivado ocorre, segundo Arnaldo Rizzardo, “pela transmissão. A propriedade passa para um novo titular em razão de um contrato, transferindo-se de uma pessoa para a outra pela tradição ou transmissão imobiliária”<sup>185</sup>.

De acordo com Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal:

Três requisitos são essenciais a qualquer modalidade de usucapião em nosso ordenamento jurídico: o tempo, a posse mansa e pacífica e o *animus domini*. Acresça-se a estes os requisitos suplementares do justo título e a boa-fé, tratando-se da usucapião ordinária; o requisito da moradia na usucapião urbana e, associado a esta, o requisito do trabalho na usucapião rural<sup>186</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, não é o exercício de qualquer posse que possibilita a usucapião, mas, “é preciso que se trate da posse *ad usucapionem*, ou seja, a posse com a intenção de se tornar dono”<sup>187</sup>.

Assim, tratado do histórico e das características da usucapião, no próximo item serão expostas as espécies de usucapião existentes no

---

<sup>182</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 336.

<sup>183</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 264.

<sup>184</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 260.

<sup>185</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 260.

<sup>186</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 350.

<sup>187</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 845.

ordenamento jurídico brasileiro, com seus respectivos critérios para aquisição originária.

### 2.3 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

Ao presente item compete expor as espécies de usucapião existentes, no ordenamento jurídico brasileiro, com seus respectivos critérios, bem como diferencia-las, permitindo a compreensão necessária sobre o tema.

Interessa em referido estudo de caso expor as espécies de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro, com seus respectivos critérios, pois deverá ser apontada obrigatoriamente a espécie no procedimento da usucapião extrajudicial que será analisado adiante.

Nesse sentido, existe a discussão se qualquer espécie, também denominada hipótese de usucapião pode ser pleiteada mediante a usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei 6.015/1973).

Acerca do tema, explica Roberto Paulino de Albuquerque Júnior que o novo artigo 216-A da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), inserido pelo art. 1.071 do CPC/2015, “estabelece um procedimento aplicável a qualquer hipótese de usucapião, desde que haja consenso entre os interessados”<sup>188</sup>.

No ordenamento jurídico brasileiro existem as seguintes espécies de usucapião: extraordinária, ordinária, tabular, especial urbana, rural, urbana coletiva, indígena, especial quilombola e conjugal.

Em síntese, quanto à usucapião extraordinária, o artigo 1.238 do Código Civil previu como requisito temporal 15 (quinze) ou 10 (dez) anos, dependendo do tipo de posse (a simples ou a qualificada). Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, “a norma prestigia a função social da posse ao dignificar a efetiva moradia e produção no imóvel, elevando-a a um *status* diferenciado”<sup>189</sup>.

Arnaldo Rizzardo preconiza que não se confunde a usucapião de prazo reduzido “com as formas do usucapião urbano ou rural, introduzidas pela Constituição Federal, e contempladas no próprio Código de 2002, dada, dentre outras, a diferença de tamanho de imóvel envolvido”<sup>190</sup>.

---

<sup>188</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2668.

<sup>189</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 351.

<sup>190</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 290.

Nesse sentido, prevê o dispositivo 1.238 do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo<sup>191</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, “de acordo com o previsto no art. 1.238 do CC, adquire a propriedade aquele que, por 15 anos, de forma ininterrupta e sem oposição, possuir como seu um imóvel, independentemente de título e de boa-fé”<sup>192</sup>.

Do referido dispositivo, extrai-se que há necessidade de posse com ânimo de dono para a aquisição originária. Nesse sentido, de acordo com Arnaldo Rizzardo, “a pessoa que mantém a posse deve exercê-la em seu nome próprio ou pessoal, com a intenção de dono. É a preponderância do elemento *animus*”<sup>193</sup>.

Além, como requisito, a posse deve ser também contínua. Segundo Arnaldo Rizzardo, “a posse deve ser exercida pacífica e incontestadamente durante o lapso prescricional estabelecido na lei”<sup>194</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, a posse deve ser “mansa e pacífica, ou seja, exercida sem oposição ou contestação, para que, adicionada ao tempo, possibilite a aquisição originária”<sup>195</sup>.

De acordo com Arnaldo Rizzardo, “assim, cumpre se exerça uma posse contínua, sem intervalos, de modo pacífico e sem contestação pelo

---

<sup>191</sup> BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>192</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 846.

<sup>193</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 281.

<sup>194</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 283.

<sup>195</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 845.



tempo necessário, o que não equivale a afirmar a exigência sempre de contato físico com a coisa”<sup>196</sup>.

Luiz Guilherme Loureiro preconiza que “o possuidor não pode possuir a coisa a intervalos, intermitentemente (posse não contínua), nem tê-la maculada por vícios ou defeitos, pois a posse violenta, clandestina ou precária não gera usucapião”<sup>197</sup>.

Segundo Arnaldo Rizzardo, posse contínua “é quando os atos possessórios não apresentam omissões ou falhas da parte do possuidor. Deverá desenvolver-se na sucessão de atos permanentes, ou de modo a não constituírem lacunas”<sup>198</sup>.

Nesse sentido, explica Luiz Guilherme Loureiro:

Quando a lei exige a ausência de oposição, não quer com isso dizer que a posse deve ser incontestada por qualquer pessoa, mas apenas que não pode ter havido oposição por quem tinha legítimo interesse, ou seja, da parte do proprietário contra quem se visa a usucapir<sup>199</sup>.

Acerca da diminuição do prazo, conforme previsão do parágrafo único supracitado, de acordo com Arnaldo Rizzardo são “dois os fatores que reduzem para dez anos o prazo: se o possuidor estabelecer no imóvel a moradia habitual, ou se o utiliza para a realização de obras ou serviços de caráter produtivo”<sup>200</sup>.

Arnaldo Rizzardo conceitua moradia habitual nos seguintes termos:

Aquela em que ocorre a habitação do possuidor, o qual deve demonstrar e provar que esta é feita de forma certa e habitual, sem contestação de qualquer espécie, evidenciando a ausência de subordinação, tendo em vista que atua sobre o imóvel como se este já fosse de sua propriedade<sup>201</sup>.

---

<sup>196</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 283.

<sup>197</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 845.

<sup>198</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 291.

<sup>199</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 845.

<sup>200</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 298.

<sup>201</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 290.

Ainda, explica Arnaldo Rizzardo que “são imprescindíveis as características de efetiva moradia, a qual deve ser o verdadeiro domicílio do possuidor. A palavra *moradia* provém de morada e significa a casa em que ordinariamente se habita”<sup>202</sup>.

Assim, segundo Arnaldo Rizzardo, “a expressão ‘moradia habitual’ significa efetivamente residir com ânimo definitivo, ou seja, firmar domicílio no imóvel a ser usucapido, ao menos durante o lapso temporal exigido”<sup>203</sup>.

O parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil permite a diminuição do prazo para a aquisição originária também na situação em que o possuidor houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel.

Conforme Arnaldo Rizzardo, “deve-se entender como atividade produtiva aquela vinculada à realização de trabalho que torne o imóvel criador de bens ou serviços, gerador de riqueza, o que se coaduna com a função social da propriedade”<sup>204</sup>.

Sobre o tema, explica Luiz Guilherme Loureiro:

Se, por exemplo, alguém exercer a posse *ad usucapionem* sobre um imóvel rural, sem nele estabelecer sua moradia ou exercer atividade produtiva, adquirir-lhe-á a propriedade após quinze anos de posse mansa, pacífica e contínua. Caso lá estabeleça sua moradia, ou exerça atividade produtiva, poderá adquirir a propriedade em dez anos<sup>205</sup>.

Já quanto à usucapião comum ordinária, sua previsão está expressa no artigo 1.242 do Código Civil, necessitando 10 (dez) anos, com justo título e boa-fé, de maneira contínua e inconteste.

Prevê referido dispositivo: “Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”<sup>206</sup>.

---

<sup>202</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 290.

<sup>203</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 291.

<sup>204</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 291.

<sup>205</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 846.

<sup>206</sup> BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

Segundo Arnaldo Rizzardo, “o traço distintivo entre o usucapião extraordinário e o ordinário se encontra na exigência, para o último, dos requisitos do justo título e da boa-fé, cuja existência se presume no primeiro tipo e em que o prazo da posse é mais longo”<sup>207</sup>.

Nesse sentido, também explica Benedito Silvério Ribeiro que “o justo título, diga-se desde logo, constitui requisito legal à caracterização da usucapião ordinária, uma vez que à extraordinária se presume”<sup>208</sup>.

Luiz Guilherme Loureiro explica, acerca da usucapião comum ordinária, que “adquire também a propriedade aquele que possuir o imóvel, de forma contínua e incontestada, pelo prazo de dez anos, desde que seja possuidor de boa-fé e com justo título”<sup>209</sup>.

Leciona Martha El Debs que “na usucapião ordinária o justo título e a boa-fé são imprescindíveis, porém, o tempo de posse é reduzido para 10 anos para os bens imóveis e a três anos para os bens móveis. É o que se extrai do art. 1.242 do Código Civil”<sup>210</sup>.

Acerca do justo título, explica Arnaldo Rizzardo:

Comporta apreender o significado da palavra “justo”, o que é elementar, traduzindo-se em ato conforme a justiça, a equidade, a razão, ou seja, em ato imparcial, reto, exato, legítimo. Opõe-se à tradição de uma propriedade mediante contrato injusto, injurídico, falho e fraudulento<sup>211</sup>.

Exemplifica como justo título, conforme Arnaldo Rizzardo, “a venda feita pelo marido sem a outorga da mulher, ou vice-versa; aquela que realiza o procurador munido de instrumento falho ou mesmo falso”<sup>212</sup>.

Segundo Arnaldo Rizzardo:

Para valer, o justo título deverá ser atributivo do direito e não meramente declaratório; ou seja, deve atribuir ou transferir a propriedade. Como tais,

---

<sup>207</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 296.

<sup>208</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião, Volume II**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.857.

<sup>209</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 846.

<sup>210</sup> EL DEBS, Martha. **Legislação Notarial e de Registros Públicos Comentadas**. 3 ed. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 857.

<sup>211</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 301.

<sup>212</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 299.

enumeram-se: a compra e venda, a dação *in soluto*, a permuta, a doação, o legado, a carta de arrematação ou de adjudicação – formas todas relativamente a imóveis<sup>213</sup>.

Em outras palavras, conforme Benedito Silvério Ribeiro:

Em suma, o título tanto pode ser um instrumento formal como a causa, isto é, o ato ou fato de que se extrai o direito. O instrumento é o papel em que se encontra registrado o ato jurídico, e o título é o direito, daí por que não se exige justo instrumento<sup>214</sup>.

Ou seja, segundo Benedito Silvério Ribeiro, “*titulus*, ou *iusta causa*, é a razão pela qual alguém recebeu a coisa do precedente possuidor. A posse atual desvincula-se da anterior sem lesão alguma e conduz à aquisição da propriedade”<sup>215</sup>.

Assim, conforme explica Benedito Silvério Ribeiro, o título é “o ato jurídico pelo qual o possuidor tem a coisa; em tese, tal ato é justa causa de aquisição (*causa adquirendi* ou *iusta causa acquisitionis*), mas que por algum vício não conduziu à aquisição”<sup>216</sup>.

Ainda, em seu parágrafo único, o artigo 1.242 do Código Civil prevê a usucapião tabular, nos seguintes termos:

Artigo 1.242, Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico<sup>217</sup>.

---

<sup>213</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 300.

<sup>214</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião, Volume II**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.858.

<sup>215</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião, Volume II**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.858.

<sup>216</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião, Volume II**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.858.

<sup>217</sup> BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

No que diz respeito à usucapião especial, para Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, é uma das mais nítidas demonstrações do princípio da função social da posse na Constituição de 1988, “pois homenageia aqueles que, com *animus domini*, residem e/ou trabalham no imóvel em regime familiar, reduzindo os períodos aquisitivos de usucapião para cinco anos”<sup>218</sup>.

Prevê o dispositivo referente à usucapião especial no Código Civil:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Nesse sentido, para Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, a usucapião especial “escapa àquelas formas tradicionais da aquisição da propriedade pelo decurso do tempo, em que são exigidos prazos maiores e não se impõem condicionantes ao tamanho do imóvel, finalidade da posse e ausência de propriedade sobre outro imóvel”<sup>219</sup>.

Por sua vez, referente à usucapião rural, há previsão legal no Código Civil, nos seguintes termos:

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<sup>220</sup>.

Sobre referida espécie, segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, “compreende a posse de área de terra em zona rural, não superior a 50 hectares, com ocupação por cinco anos ininterruptos, sendo o imóvel produtivo pelo trabalho e local de moradia da família,

---

<sup>218</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 369.

<sup>219</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 370.

<sup>220</sup> BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

vedada a propriedade sobre outro imóvel no lustro legal (art. 191 da CF)<sup>221</sup>.

Segundo Arnaldo Rizzardo, constitui a usucapião rural a consagração do “princípio agrarista de que deve ser dono da terra rural quem a tiver frutificado com o seu suor, quem nela se estabeleceu com a família morando habitualmente, ali construindo o seu lar”<sup>222</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, sobre a usucapião rural:

Assim, a pessoa que possuir como sua e nela fixar sua moradia, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, adquirir-lhe-á a propriedade, desde que não seja proprietário de outro imóvel. Além da moradia, a área rural deve ser tornada produtiva pelo trabalho do possuidor ou de sua família<sup>223</sup>.

Pertinente à usucapião urbana coletiva, sua previsão legal consta no artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), alterada recentemente pela Lei 13.465/2017. Prevê o dispositivo:

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<sup>224</sup>.

Conforme explica Arnaldo Rizzardo, “como transparece do art. 10, o pedido de usucapião é da área ocupada, mas individuando os ocupantes ou moradores. Para tanto, é autorizada a soma da posse atual com a exercida anteriormente”<sup>225</sup>.

---

<sup>221</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 387.

<sup>222</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 305.

<sup>223</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 847.

<sup>224</sup> BRASIL. Lei 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. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 10/07/2018.

<sup>225</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 319.

Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, essa espécie de usucapião “se destina a inserir a população carente – ocupante de assentamentos informais – na cidade legal, regularizando áreas de ocupação coletiva já consolidada pela via de transformações urbanísticas estruturais”<sup>226</sup>.

Luiz Guilherme Loureiro, explica que se várias famílias possuírem de boa-fé um imóvel, “de forma contínua e sem oposição por pelo menos cinco anos, poderão adquirir a propriedade do imóvel mediante sentença declaratória”<sup>227</sup>.

Acerca da espécie de usucapião coletivo, leciona Arnaldo Rizzardo:

Cuida-se de um avanço cuja necessidade há muito tempo era sentida e defendida, a qual, certamente, ajudará a legalizar inúmeras áreas de ocupações irregulares, com origem normalmente em invasões ou assentamentos clandestinos. A situação, de fato, dada a quantidade de núcleos residenciais e a consolidação geográfica dos conjuntos habitacionais, com a sua localização definida e identificação no mapa da cidade, torna enraizadas e irremovíveis os aglomeramentos, passando a integrar a zona urbana<sup>228</sup>.

Explica Arnaldo Rizzardo, acerca dessa situação, que “com a legalização de tais áreas populacionais, passa o Poder Público a gerir e administrar as inúmeras necessidades de infraestrutura, suprimindo as carências mais urgentes”<sup>229</sup>.

Relativamente à espécie de usucapião indígena, sua previsão consta na Lei 6.001/73 (Estatuto do Índio), que prevê:

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.

---

<sup>226</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 378.

<sup>227</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 847.

<sup>228</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 319.

<sup>229</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 319.

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 tribal<sup>230</sup>.

Acerca da usucapião indígena, entendem Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

Vê-se que, à época em que foi concebida, a usucapião indígena dispunha de operabilidade. Porém, de 1973 para cá, a criação de novas modalidades de usucapião e a repaginação do requisito temporal do modelo tradicional culminaram por subtrair a efetividade de uma norma cuja prioridade era propiciar ao vulnerável um tratamento diferenciado em função de sua posição de exclusão social<sup>231</sup>.

Ainda, há, em síntese, o que determinados doutrinadores denominam de modalidade de usucapião especial quilombola, prevista no artigo 68 dos Atos das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT). Prevê o dispositivo:

Art. 68. Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos<sup>232</sup>.

Para tal espécie de usucapião, há o Decreto 4.887/03 que regulamenta o procedimento para identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e titulação das terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos de que trata o art. 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT).

---

<sup>230</sup> BRASIL. Lei 6.001 de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>231</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 391.

<sup>232</sup> BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em 10/07/2018.



Por fim, quanto às espécies de usucapião, há a usucapião conjugal, também denominada usucapião pró-família ou familiar, advinda com a Lei 12.424/2011, que inseriu no Código Civil o artigo 1.240-A, que dispõe:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural<sup>233</sup>.

Segundo Arnaldo Rizzardo, “pela Lei nº 12.424, de 16.06.2011, veio instituído o usucapião para proteger o cônjuge ou companheiro que, na separação, permanece no imóvel, seja com familiares ou não”<sup>234</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, a usucapião decorrente do abandono do lar “foi prevista pela Lei 12.424/2011, que introduziu o art. 1.240-A ao Código Civil, com a finalidade de proteger o cônjuge ou companheiro abandonado pelo parceiro”<sup>235</sup>.

Para Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, a nova modalidade de usucapião requer “a configuração conjunta de três requisitos: (a) a existência de único imóvel urbano comum; (b) o abandono do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros; (c) o transcurso do prazo de dois anos”<sup>236</sup>.

Sobre o tema, leciona Arnaldo Rizzardo:

Trata-se de uma norma protetiva. Frequentes os casos de simples afastamento do lar por um dos cônjuges ou companheiros, permanecendo na residência familiar o outro cônjuge ou companheiro, em geral com filhos<sup>237</sup>.

<sup>233</sup> BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>234</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 321.

<sup>235</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 847.

<sup>236</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015, p. 394.

<sup>237</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 321.

Explica Arnaldo Rizzardo sobre a usucapião conjugal:

Além dos pressupostos normais para o reconhecimento do domínio, ressaltam requisitos específicos: que o cônjuge ou ex-companheiro exerça a posse com exclusividade durante dois anos sobre o imóvel que está em condomínio com o ex-consorte, o qual abandonou o lar conjugal ou da convivência; a posse pelo lapso temporal estabelecido será exclusiva, não tendo sofrido interrupção nem oposição, iniciando a partir da saída ou abandono do lar e não a começar da ruptura da sociedade conjugal ou da oficialização da desconstituição da união estável; a limitação do tamanho do imóvel em até duzentos e cinquenta metros quadrados, definido como urbano; a propriedade ou o exercício da posse pelo ex-cônjuge ou ex-convivente; a utilização para a moradia, mesmo que sem a participação de outros membros da família; a inexistência da propriedade ou da posse de outro imóvel, tanto rural como urbano<sup>238</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, ocorrendo abandono do lar por um dos “cônjuges ou companheiros, aquele que permanecer no imóvel utilizado como moradia, e que pertencia a ambos, adquirirá a propriedade exclusiva, observados os demais requisitos previstos na norma em questão”<sup>239</sup>.

Conforme Martha El Debs, o requisito do abandono do lar deve ser interpretado “na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel, somando à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável”<sup>240</sup>.

Explica com maiores detalhes Martha El Debs referido tema:

O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa

<sup>238</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 322.

<sup>239</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 848.

<sup>240</sup> EL DEBS, Martha. **Legislação Notarial e de Registros Públicos Comentadas**. 3 ed. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 859.

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 usucapião<sup>241</sup>.

Acerca do assunto, a V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF), sob coordenação-geral do Ministro Ruy Rosado de Aguiar, aprovou dois enunciados:

Enunciado 498 “A fluência do prazo de 2 (dois) anos previsto pelo art. 1.240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei n. 12.424/2011”.

Enunciado 500: “A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas”<sup>242</sup>.

Sobre o abandono, explica Luiz Guilherme que “havendo motivos para a extinção do vínculo conjugal ou da união estável, cabe ao interessado adotar as medidas judiciais ou administrativas cabíveis, e não simplesmente abandonar a família”<sup>243</sup>.

Além, sobre o tema, existe o Enunciado 595 que prevê:

Enunciado 595: “O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da

---

<sup>241</sup> EL DEBS, Martha. **Legislação Notarial e de Registros Públicos Comentadas**. 3 ed. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 29.

<sup>242</sup> V JORNADA DE DIREITO CIVIL. Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2012. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>. Acesso em 20/06/2018.

<sup>243</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 848.

família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável. Revogado o Enunciado 499”<sup>244</sup>.

O Enunciado 595 preconiza que o abandono deve ser voluntário, bem como afasta a averiguação de culpa pelo fim do casamento ou união estável, diretriz trazida pela Emenda Constitucional 66 de 2010.

Nesse sentido, leciona Luiz Guilherme Loureiro que “a nova norma não se aplica no caso de ausência, uma vez que esta espécie de desaparecimento da pessoa de seu domicílio, sem deixar notícia de seu paradeiro, é diversa do abandono do lar conjugal”<sup>245</sup>.

Sobre o objeto da usucapião conjugal, segundo Luiz Guilherme Loureiro, tal “regra não se aplica quando se tratar de bem próprio do cônjuge que abandona o lar, uma vez que o art. 1.240-A é expresso ao afirmar que apenas ocorrerá a usucapião quando se tratar de imóvel cuja propriedade era dividida entre ambos os consortes”<sup>246</sup>.

Em outras palavras, explica Luiz Guilherme Loureiro:

Excetuam-se, pois, os imóveis adquiridos antes de casamento ou união estável (salvo no regime da comunhão universal), os recebidos por doação ou herança por aquele que abandona o lar (no regime da comunhão universal o bem entra para a comunhão, salvo cláusula de incomunicabilidade) e os adquiridos em sub-rogação dos bens próprios. Em tais hipóteses, não se aplica a modalidade de usucapião ora examinada (usucapião decorrente de abandono de lar), mas pode ser aplicada a usucapião especial (posse de cinco anos)<sup>247</sup>.

Exaurida a análise das espécies de usucapião, a seguir, abordar-se-ão as vias cabíveis para processamento do pedido, ou seja, as modalidades de usucapião, podendo ser judicial ou extrajudicial.

---

<sup>244</sup> VII JORNADA DE DIREITO CIVIL. Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2015. Disponível em <http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vii-jornada-direito-civil-2015.pdf>. Acesos em 20/06/2018

<sup>245</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 848.

<sup>246</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 848.

<sup>247</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 848.

## 2.4 MODALIDADES DE USUCAPIÃO: A USUCAPIÃO JUDICIAL E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Ao presente item compete analisar as modalidades de usucapião, a judicial e a extrajudicial, em especial a última.

As espécies de usucapião descritas no item anterior podem ser processadas pela via judicial ou extrajudicial. De acordo com Luiz Guilherme Loureiro, “o novo Código de Processo Civil admite a declaração de usucapião por via judicial ou extrajudicial (art. 1071, que acrescentou o art. 216-A no texto de Lei de Registro Público)”<sup>248</sup>.

Assim, Luiz Guilherme Loureiro leciona nos seguintes termos que a modalidade extrajudicial pode ser utilizada para todas as espécies de usucapião:

A medida em exame pode ser utilizada em qualquer das espécies de usucapião, e mesmo no caso de usucapião coletivo previsto no Estatuto da Cidade. Embora a grande maioria dos pedidos se refira à usucapião da propriedade do imóvel, em tese é possível também a usucapião administrativa de outros direitos reais imobiliários, como a superfície e também do usufruto e da enfiteuse. No caso do terreno de marinha, por exemplo, não é possível a usucapião da propriedade, mas é viável a do direito real de uso e gozo<sup>249</sup>.

Em síntese, a modalidade de usucapião judicial é processada perante o Poder Judiciário, enquanto a modalidade extrajudicial ocorre diretamente no Ofício de Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro:

Com efeito, a nova norma legal não faz nenhuma distinção quanto ao tipo de usucapião, limitando-se a estabelecer duas vias possíveis para reconhecimento da aquisição originária da propriedade de imóvel: a judicial e a extrajudicial. Tratando-se de um direito fundamental da pessoa

---

<sup>248</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 852.

<sup>249</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 856.

humana, como é o caso da propriedade, não é possível qualquer interpretação que restrinja a opção do titular pelo reconhecimento administrativo de seu direito subjetivo<sup>250</sup>.

Ao presente trabalho interessa a modalidade ou também denominada via extrajudicial, novidade trazida pelo Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), enquanto a modalidade judicial há farto material bibliográfico acerca do tema, bem como inúmeras decisões judiciais abordando o assunto.

A respeito do tema, é importante apontar que o procedimento da usucapião pela via extrajudicial é facultativo, ou seja, o usucapiente escolherá se realizará seu pleito perante o Ofício Registro de Imóveis ou se demandará pela modalidade judicial.

Nesse sentido, sobre a facultatividade, explica Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, “cabe ao usucapiente optar pela via extrajudicial, se desejar. Ainda que presentes os pressupostos para sua utilização, o jurisdicionado pode formular seu pedido ao órgão jurisdicional, se entender conveniente”<sup>251</sup>.

Segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha:

Compreende-se que apesar da existência de variadas formas de exercitar-se o acesso à justiça conforme o sistema de multiportas, que oferece diferentes caminhos para a concretização desse direito, o Poder Judiciário deve sempre ser um caminho disponível para quem o busca, não podendo esquivar-se do seu dever constitucional<sup>252</sup>.

A respeito da facultatividade pela via extrajudicial, quando do advento da Lei 11.441/2007, atinente aos inventários e divórcios extrajudiciais, ocorreram discussões semelhantes.

Nessa perspectiva, leciona Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

---

<sup>250</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 856.

<sup>251</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2668.

<sup>252</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 19.

A questão suscitou debate quando a Lei 11.441/2007 permitiu a realização de inventários e divórcios nas serventias notariais, havendo quem sustentasse que, atendidos os requisitos para a realização por escritura pública, não seria possível propor ação judicial por falta de interesse de agir<sup>253</sup>.

Em resposta sobre a controvérsia instalada, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) pacificou a questão com a Resolução 35/2007, trazendo como uma faculdade aos interessados a via judicial ou a extrajudicial.

Referido posicionamento pela opção restou escolhida pelo legislador relativa à usucapião extrajudicial, uma vez que o artigo 216-A da Lei 6.015/1973 trouxe expressamente a possibilidade de pleito diretamente pela via jurisdicional.

Por sua vez, sobre a facultatividade da usucapião extrajudicial o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) trouxe no Provimento 65 de 2017, em seu artigo 2º, §2º que “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”<sup>254</sup>.

Assim, conforme Luiz Guilherme Loureiro, a pessoa pode optar em promover “uma ação judicial de usucapião ou entrar com um pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião no Serviço de Registro de Imóvel do local onde está situado o terreno ou gleba”<sup>255</sup>.

Segundo Arnaldo Rizzardo, o Novo Código de Processo Civil introduzido pela Lei 13.105/2015 “trouxe um procedimento cartorário e extrajudicial para o usucapião, com a decorrência de se reconhecer e oficializar o domínio sobre áreas de terra, tanto urbanas como rurais”<sup>256</sup>.

Dessa forma, a usucapião extrajudicial é uma nova forma de pleito, agora pela via extrajudicial, diretamente realizado perante as serventias extrajudiciais, possibilitando uma forma mais célere para a solução adequada do conflito.

---

<sup>253</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2668.

<sup>254</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

<sup>255</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 852.

<sup>256</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 323.

Sobre a modalidade extrajudicial de usucapião, leciona Luiz Guilherme Loureiro:

A medida já reconhecida em vários ordenamentos estrangeiros, visa facilitar a obtenção do título formal de propriedade àqueles que já possuem o domínio de fato de um imóvel. Em outras palavras, a nova norma legal tem a finalidade de permitir que o titular de uma “propriedade informal” possa regularizar sua situação jurídica de modo mais célere, simples e até menos oneroso do que aquele representado pela ação judicial de usucapião<sup>257</sup>.

Conforme Arnaldo Rizzardo, o Código de Processo Civil trouxe a instituição de um “procedimento para se reconhecer o domínio sobre o imóvel por meio da apresentação de documentos e de medidas cartorárias determinadas pelo oficial do Registro de Imóveis”<sup>258</sup>.

Segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, na usucapião extrajudicial, “compete ao oficial de registro de imóveis a condução do processo administrativo que levará ao registro da aquisição do direito real mediante posse prolongada, se os pressupostos estiverem preenchidos e não houver conflito”<sup>259</sup>.

Assim, de acordo com Luiz Guilherme Loureiro:

Aquele que detém a posse de um imóvel, como se dono fosse, pelo tempo previsto em lei, pode optar em promover uma ação judicial de usucapião ou entrar com um pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião no Serviço de Registro de Imóvel do local onde está situado o terreno ou gleba<sup>260</sup>.

Dessa maneira, conforme disposição legal, a usucapião extrajudicial é conceituada como o pedido de reconhecimento de aquisição originária, que será processado diretamente no Ofício de

---

<sup>257</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 852.

<sup>258</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 323.

<sup>259</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2668.

<sup>260</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 852.



Registro de Imóveis da comarca em que estiver localizado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com ata notarial lavrada pelo tabelião, planta e memorial descritivo, certidões negativas, justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse pertinente à espécie aventada.

O artigo 216-A da Lei 6.015/1973 prevê o procedimento da usucapião extrajudicial. Segundo Luiz Guilherme Loureiro, referida norma estabelece que o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, a ser processado diretamente “perante o cartório de registro de imóveis deve ser instruído com uma ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”<sup>261</sup>.

Em síntese, explica sobre a usucapião extrajudicial Arnaldo Rizzardo:

O pedido é feito no Ofício do Registro de Imóveis da situação do imóvel. Exercendo uma pessoa a posse sobre o imóvel, comprovada pelo justo título ou de documentos que evidenciem a origem, a duração, a continuidade, a qualidade de sua justa procedência, com especificação da origem, e não surgindo impugnação ao pedido pela pessoa em cujo nome está a matrícula, pelos confrontantes e órgãos públicos (sendo exemplos o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel), o próprio titular do cartório reconhecerá o usucapião e abrirá a matrícula do imóvel, com a averbação na matrícula de origem<sup>262</sup>.

O pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial será instruído com ata notarial, planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos, certidões negativas e justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse.

A seguir, analisar-se-ão os documentos necessários para o devido processamento da usucapião extrajudicial.

---

<sup>261</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 852.

<sup>262</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 323.

## 2.4.1 Documentos

O pedido de usucapião extrajudicial deve ser instruído com determinados documentos, quais sejam: ata notarial, planta e memorial descritivo assinado, certidões negativas, justo título ou outros documentos comprobatórios.

Assim, nos itens seguintes examinar-se-á cada documento pormenorizadamente, iniciando pela ata notarial.

### 2.4.1.1 Ata Notarial

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, o procedimento da usucapião extrajudicial “é inaugurado pela ata notarial em que o tabelião observa e relata pormenorizadamente a existência da posse imobiliária e o modo de seu exercício”<sup>263</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, para que se possa ingressar com o pedido junto ao Registro de Imóveis, “é necessário que se obtenha, antes, uma ata notarial lavrada pelo tabelião do Município onde se localiza o imóvel, destinada à prova da posse e do tempo em que ela é exercida”<sup>264</sup>.

De acordo com Luiz Guilherme Loureiro, a ata notarial “é o instrumento público que tem por finalidade conferir fé pública a fatos constatados pelo notário, por meio de qualquer de seus sentidos, destinando-se à produção de prova pré-constituída”<sup>265</sup>.

A Lei 6.015/73 em seu artigo 216-A prevê a necessidade de instrução do pedido com ata notarial. Assim, preconiza o inciso I de referido artigo:

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

---

<sup>263</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 738.

<sup>264</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 852.

<sup>265</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p.1204.

da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)<sup>266</sup>.

Nesse sentido, explica Luiz Guilherme Loureiro:

Com efeito, o art. 216-A da Lei n. 6015, de 1973, introduzido pela norma processual supracitada, estabelece que o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, a ser processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis, deve ser instruído com uma ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias<sup>267</sup>.

Para a lavratura da respectiva ata, explica Luiz Guilherme Loureiro que a presença do advogado apenas é necessária para o pedido de usucapião extrajudicial a ser “protocolado no Registro de Imóveis. Para a demanda da ata notarial não há necessidade de representação por advogado, podendo ser feita diretamente pelo próprio interessado no tabelionato competente”<sup>268</sup>.

Conforme Marinoni, Arenhart e Mitidiero:

A ata notarial foi prevista pelo artigo 7º, III, da Lei 8.935, de 1994, prestando-se basicamente para que o notário possa atestar a veracidade dos fatos, ocorrido em sua presença (art. 6º, III, da Lei 8.935, de 1994). Também o CPC tratou da questão, em seu art. 384<sup>269</sup>.

Assim, a ata notarial que instruirá o pedido de usucapião será lavrada pelo tabelião. Referida ata notarial tem previsão expressa no artigo 384 do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), nos seguintes termos:

---

<sup>266</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>267</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 852.

<sup>268</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 853.

<sup>269</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sergio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil**, Vol. II. 2 ed. São Paulo: RT, 2016, p. 397.

### Seção III Da Ata Notarial

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial<sup>270</sup>.

O tabelião, lavrando a ata notarial, não realiza juízo de valor sobre os fatos. Assim, o juízo de valor fica afastado, uma vez que o tabelião atesta ou documenta a existência e o modo de existir de algum fato.

Acerca do tema, explica Luiz Guilherme Loureiro:

No que se refere à fé pública que recai sobre o conteúdo do ato autêntico ou documento público, distingue-se as menções que emana do redator (v.g. notário) e aquelas que provêm das partes. Aquilo que é constatado pessoalmente pelo notário, por algum de seus sentidos, por ter ocorrido na sua presença, faz fé até prova de falsidade. O notário, portanto, verifica a existência e a exatidão de fatos que ocorrem na sua presença e nos limites de sua competência<sup>271</sup>.

De acordo com Marinoni, Arenhart e Mitidiero, considerando a atuação do notário, “é vedado a ele a emissão de qualquer juízo de valor sobre aquilo que atesta, bem como atestar fatos supostos ou por ele não pessoalmente presenciados”<sup>272</sup>.

No mesmo sentido, explica William Santos Ferreira que “não cabe ao tabelião formular juízo de valor sobre relevância ou não, ou se o fato é controvertido ou não”<sup>273</sup>.

---

<sup>270</sup> BRASIL. Lei 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>271</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 691.

<sup>272</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sergio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil**, Vol. II, 2. ed. São Paulo: RT, 2016, p. 397.

<sup>273</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.1170.

Em outras palavras, conforme Luiz Guilherme Loureiro:

Como instrumento notarial, a ata é dotada de fé pública, de forma que se presume verdadeiro não só a data e o horário, como também o fato que foi presenciado e descrito pormenorizadamente pelo tabelião. Por isso se diz que o notário é um testemunho rogado: sua condição de agente público, sua imparcialidade e a narração daquilo que viu ou ouviu, conferem grande fiabilidade a esse meio de prova<sup>274</sup>.

Com a mesma opinião, explicam Marinoni, Arenhart e Mitidiero, uma vez que a “ata notarial faz prova não apenas de sua existência, mas ainda dos fatos que o notário atestar que ocorreram em sua presença ou que foram por ele verificados”<sup>275</sup>.

Nesse sentido, explica Luiz Guilherme Loureiro que, conforme o disposto no artigo 384 do Código de Processo Civil, “ata notarial é o documento apto para atestar ou documentar a existência e o modo de existir de algum fato, lavrado pelo tabelião a requerimento do interessado”<sup>276</sup>.

Em outras palavras, conforme Luiz Guilherme Loureiro, ata notarial é “o documento lavrado pelo tabelião em seu livro de notas, a pedido de interessado, e que tem por objeto a prova de um fato e de seu modo de existir”<sup>277</sup>.

Conforme William Santos Ferreira:

A ata notarial é um documento público, porque mantém informações (conteúdo) ao longo do tempo por um meio específico impresso ou eletrônico (suporte) e é lavrado por um tabelião. Este descreve a ocorrência de fatos que se dão na

---

<sup>274</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 703.

<sup>275</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sergio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil**, Vol. II, 2ª ed. São Paulo: RT, 2016, p. 398.

<sup>276</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p.1204.

<sup>277</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 695.

sua presença e por este são descritos sem expressar qualquer opinião<sup>278</sup>.

De acordo com Marinoni, Arenhart e Mitidiero, a ata notarial “é o instrumento público por meio do qual o notário certifica – por meio da sua condição pública, e do decorrente dever de imparcialidade – a ocorrência de certo fato, por ele presenciado”<sup>279</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, “o termo lavrar utilizado pelo legislador processual (art. 384) é o mesmo utilizado no *caput* do art. 215 do Código Civil e significa escrever ou redigir um instrumento escrito”<sup>280</sup>.

Acerca do artigo 384 do Código de Processo Civil, leciona Luiz Guilherme Loureiro:

A norma do art. 384 do Código processual afirma que não apenas a existência do fato, mas também o seu “modo de existir” pode ser documentado na ata notarial. Embora o termo possa ser considerado um pouco ambíguo, não há dúvida de que o espírito da norma é ampliar o âmbito da prova do fato: não apenas a sua ocorrência, mas a sua forma ou substância, as suas circunstâncias, características e demais elementos a ele vinculados podem e devem ser descritos na ata notarial, desde que perceptíveis pelos sentidos ou constatados pela razão como seu resultado lógico<sup>281</sup>.

Sobre os fatos, explica Luiz Guilherme Loureiro que “o notário tem a atribuição exclusiva de presenciar esses fatos mediante seus sentidos, sem entrar no fundo do assunto, adaptando-os ao direito somente no que tange à forma”<sup>282</sup>.

---

<sup>278</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.1170.

<sup>279</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sergio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil**, Vol. II, 2ª ed. São Paulo: RT, 2016, p. 397.

<sup>280</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 705.

<sup>281</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 695.

<sup>282</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 695.

Nessa perspectiva, afirma Luiz Guilherme Loureiro:

A amplitude e a variedade desses eventos são de tal ordem que se torna uma missão impossível a previsão e enumeração de todos os fatos que podem ser objeto de uma ata notarial. Todos os fatos naturais ou humanos, voluntários ou involuntários, enquanto produzem consequências jurídicas são fatos jurídicos e podem, portanto, ser objetos da ata notarial<sup>283</sup>.

Assim, segundo Luiz Guilherme Loureiro, o notário, “profissional imparcial e neutro, deve certificar os fatos tal como por ele percebidos, documentando-o de maneira objetiva, sem qualquer manipulação, acréscimo ou omissão”<sup>284</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, o termo fato refere-se aos fatos jurídicos em “sentido estrito, uma vez que, os atos e negócios jurídicos, em relação aos quais a lei ou a vontade da parte exige forma solene, somente podem ser comprovados por escritura pública”<sup>285</sup>.

Referida lavratura compete com exclusividade aos tabeliães de nota. Nesse sentido, prevê o artigo 7º da Lei 8.935/1994:

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

- I – lavrar escrituras e procurações, públicas;
- II – lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;
- III – lavrar atas notariais;
- IV – reconhecer firmas;
- V – autenticar cópias<sup>286</sup>.

Acerca da lavratura da ata notarial, segundo Luiz Guilherme Loureiro, “trata-se de um instrumento público autorizado pelo notário, o

---

<sup>283</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 697.

<sup>284</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 695.

<sup>285</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 695.

<sup>286</sup> BRASIL. Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm). Acesso em 10/07/2018.

único agente público que tem competência específica para atribuir fé pública aos documentos que autoriza”<sup>287</sup>.

Segundo Marinoni, Arenhart e Mitidiero, “note-se que o art. 7º da Lei 8.935/1994 estabelece como competência exclusiva do tabelião de notas a lavratura de atas notariais, de modo a excluir a atuação de qualquer outro sujeito na elaboração desse documento”<sup>288</sup>.

Nesse sentido, explica Luiz Guilherme Loureiro também que “o autor da ata notarial é o notário, cabe a ele verificar a ocorrência do evento e narrar sua existência e circunstâncias conforme a sua percepção”<sup>289</sup>.

Assim, sobre a ata notarial, explica Luiz Guilherme Loureiro:

Não tem natureza de ata notarial o documento público realizado por autoridade administrativa ou judicial, como, por exemplo, o boletim de ocorrência, certidões, entre outros. Com efeito, a ata notarial é um documento público protocolizado, isto é, lavrado e conservado perpetuamente em seu livro de notas: o notário conserva a matriz e expede cópias desta que são os documentos que circulam no tráfico jurídico. Nesse contexto, a ata notarial não se confunde com as certidões e outros documentos notariais não protocolizados<sup>290</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, a ata notarial não pode ser confundida com a escritura pública, pois “ambos são documentos notariais protocolizados, mas a ata notarial se limita à narração dos fatos que o notário percebe por alguns de seus sentidos e que não possam ser qualificados como atos ou negócios jurídicos”<sup>291</sup>.

Assim, leciona Luiz Guilherme Loureiro:

As escrituras compreendem os fatos e o direito, porque nelas o notário, por atribuição legal, desenvolve uma atividade técnica de jurista,

---

<sup>287</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p.1204.

<sup>288</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sergio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil**, Vol. II, 2ª ed. São Paulo: RT, 2016, p. 397.

<sup>289</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 707.

<sup>290</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p.1204.

<sup>291</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p.1205.



atuando de modo a conformar a vontade das partes aos preceitos de fundo exigidos pelo ordenamento legal para a existência, validade e eficácia do ato ou contrato formalizado. As atas, ao contrário, somente exigem do tabelião uma atividade de constatação e autenticação de fatos, adaptando-se ao direito unicamente quanto aos preceitos de forma nos casos excepcionais em que a lei o exige<sup>292</sup>.

Nesse sentido, explica Luiz Guilherme Loureiro que “a finalidade da ata notarial é a constatação de fatos pelo notário com a finalidade de formar prova para fins administrativos ou judiciais”<sup>293</sup>.

Em outras palavras, “na ata se consubstancia a função autenticadora do tabelião (art. 6º, III, da Lei 8.935/1994), enquanto na escritura pública se corporifica sua função legitimadora (art. 6º, I e II)”<sup>294</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro:

Tal como a escritura pública, a ata notarial também é um documento revestido de fé pública do notário, com a diferença de que, em vez de servir de prova do negócio jurídico, ela tem por objeto a fixação e demonstração de um fato jurídico: sua função é probatória<sup>295</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, “tanto a escritura pública, quanto a ata notarial são lavradas pelo tabelião, isto é, escritos em seu livro de notas e lá conservados perpetuamente. São, portanto, documentos notariais protocolares”<sup>296</sup>.

Acerca da distinção entre a escritura pública e a ata notarial, explica Luiz Guilherme Loureiro que a diferença “entre as duas espécies de documentos notariais se encontra no conteúdo: enquanto a primeira

---

<sup>292</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 534.

<sup>293</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p.1205.

<sup>294</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 535.

<sup>295</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 688.

<sup>296</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 694.

tem por conteúdo um contrato ou um negócio jurídico, o conteúdo da segunda é um fato jurídico<sup>297</sup>.

Ou seja, conforme Luiz Guilherme Loureiro a escritura pública realiza uma “função de forma jurídica, enquanto a ata notarial serve para pré-constituir uma prova da ocorrência de um fato histórico, do qual se pode extrair efeitos ou consequências jurídicas”<sup>298</sup>.

Nesse sentido, também lecionam Marinoni, Arenhart e Mitidiero:

Distingue-se, comumente, a ata notarial da escritura pública, na medida em que esta última se presta para a documentação de atos e negócios jurídicos, certificando a vontade das partes interessadas. Já a ata notarial tem por finalidade específica a descrição de um fato que foi presenciado pelo notário. Basicamente, portanto, a diferença consiste no objeto sobre o qual recai o documento: enquanto as escrituras públicas têm por objeto atos e negócios jurídicos, a ata notarial incidirá sobre fatos ocorridos. O papel da ata notarial, portanto, é estritamente o de atestar a ocorrência de fato<sup>299</sup>.

Conforme explica Luiz Guilherme Loureiro, a escritura pública tem por objeto as “declarações de vontade que visam criar, transferir, modificar ou extinguir direitos, isto é, atos e negócios jurídicos; e a ata notarial tem por finalidade a prova de fatos jurídicos”<sup>300</sup>.

Assim, segundo Luiz Guilherme Loureiro:

A escritura pública tem por finalidade a formalização legal da vontade negocial das partes (art. 6º, I e II, LNR), ou seja, seus objetos são os atos e negócios jurídicos (art. 104 c/c arts. 108 e 109, CC). A ata notarial é finalidade de pré-constituição de prova: seu objeto é o fato jurídico

---

<sup>297</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 696.

<sup>298</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 696.

<sup>299</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sergio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil**, Vol. II, 2ª ed. São Paulo: RT, 2016, p. 398.

<sup>300</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 694.

em sentido estrito (art. 6º, III, LNR e arts. 384 e 405, CPC)<sup>301</sup>.

Nesse sentido, leciona Luiz Guilherme Loureiro sobre a possibilidade de conceito por exclusão:

Tendo em vista as finalidades diversas dos dois documentos notariais, a ata notarial também pode ser definida por exclusão: é todo instrumento público notarial emanado do tabelião competente e que não tem caráter de escritura pública. Em outras palavras, a ata notarial é o documento redigido e autorizado pelo notário em que se consignam fatos e circunstâncias que presencia ou que lhe constem de próprio e pessoal conhecimento e que, por sua própria natureza, não configuram ato ou negócio jurídico<sup>302</sup>.

Embora a ata notarial e a escritura pública não se confundam, possuindo conceitos diversos, segundo Luiz Guilherme Loureiro, aplica-se à ata notarial, no que couber, “o conjunto de normas aplicáveis à escritura pública e à prova legal, que, como institutos jurídicos, constituem conjuntos normativos que disciplinam relações jurídicas conexas entre si”<sup>303</sup>.

Isto é, conforme Luiz Guilherme Loureiro, “os requisitos da ata notarial devem ser aferidos a partir das regras específicas do documento notarial, em particular da escritura pública, que é o paradigma a ser utilizado”<sup>304</sup>.

Assim, explica Luiz Guilherme Loureiro:

Como a ata notarial tem por objeto um fato, não são aplicáveis ao seu suporte ou instrumento os requisitos que dizem respeito aos elementos do

---

<sup>301</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 705.

<sup>302</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 695.

<sup>303</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 693.

<sup>304</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 706.

negócio jurídico: agente capaz ou partes, declaração de vontade e objeto negocial<sup>305</sup>.

A respeito do objetivo da ata notarial, afirma Luiz Guilherme Loureiro que a ata notarial se destina “a constatação de fatos pelo notário com a finalidade de formar prova para fins administrativos ou judiciais, ou seja, esse tipo de documento notarial tem por objetivo a pré-constituição de provas”<sup>306</sup>.

Nessa acepção, explica Luiz Guilherme Loureiro:

O notário se dirige ao local indicado pelo interessado com a finalidade de observar um fato determinado, previamente informado pelo requerente, o que permite a observação atenta ao fato e de suas circunstâncias, cujos dados visuais ou audíveis podem ser gravados em arquivos digitais que integram a ata notarial<sup>307</sup>.

Sobre a possibilidade de os dados visuais ou audíveis serem gravados em arquivos digitais que integram a ata notarial, o artigo 216-A da Lei 6.015/73 sofreu modificação pela Lei 13.465/2017, que acrescentou ao final do inciso I a possibilidade de aplicação do disposto no artigo 384 do Novo Código de Processo Civil.

Logo que passou a vigorar o artigo 216-A da Lei 6.015/73 em virtude do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), surgiu a controvérsia acerca da possibilidade de utilização de dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos na ata notarial.

Nesse sentido, segundo William Santos Ferreira:

Não havia nenhuma previsão admitindo que fizesse parte da ata notarial dados de som e imagem mantidos por meio eletrônico, pelo que sugerimos na Câmara dos Deputados, a alteração de redação, bem como inclusão da possibilidade de

---

<sup>305</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 704.

<sup>306</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 696.

<sup>307</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 703.

documentação de som e imagem, o que foi acolhido<sup>308</sup>.

Assim, com a modificação introduzida pela Lei 13.465/2017 não restam dúvidas da possibilidade da utilização de imagem ou som gravado em arquivos eletrônicos na ata notarial que instruirá o pedido de usucapião.

Com maiores detalhes acerca da mudança, explica William Santos Ferreira:

Preocupados com uma série de obstáculos para coleta de som e imagens tão usuais hoje em meios eletrônicos, sugerimos na Câmara dos Deputados, e foi introduzido no parágrafo único no art. 384, a autorização expressa para que as informações coletadas (denominadas “dados”) pudessem não somente ser “descritas” como é a tradição secular do Tabelionato, como diante das novas tecnologias, fossem as informações representadas por imagem ou som gravadas em arquivos eletrônicos, que poderão constar da ata notarial. Desta forma, constando expressamente na lei, ficam afastados os temores e precauções dos Tabeliães acerca da ata notarial e da gravação de som e imagem em meios eletrônicos<sup>309</sup>.

Nesse sentido, em outros termos e com o mesmo posicionamento supracitado, explica Luiz Guilherme Loureiro que além de descrição do fato por escrito, conforme percebido pelo notário por meio de seus sentidos, “os dados também podem ser representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos que passam a integrar o documento notarial”<sup>310</sup>.

Não deixando dúvidas, o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça trouxe como previsão em seu artigo 5º que “§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos

---

<sup>308</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.1170.

<sup>309</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.1170.

<sup>310</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p.1204.

eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente”<sup>311</sup>.

Assim, o tabelião de notas pode fotografar o local do imóvel usucapiendo, fazendo constar referidas imagens na ata notarial, bem como colher o depoimento de testemunhas, geralmente vizinhos, que tem conhecimento acerca do imóvel usucapiendo.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, “para a constatação e melhor afixação dos fatos, o notário pode se valer dos recursos tecnológicos, como gravadores e máquinas fotográficas, copiadoras e impressoras coloridas”<sup>312</sup>.

Sobre referida possibilidade, leciona Luiz Guilherme Loureiro:

O tabelião é um profissional neutro e imparcial e tem o dever de retratar fielmente no documento notarial o evento que percebe por seus sentidos e entende por sua razão, o que faz no momento mesmo ou logo após a verificação do fato<sup>313</sup>.

A recente regulamentação do procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis realizada pelo Conselho Nacional de Justiça mediante o Provimento 65 de 14 de dezembro de 2017 trouxe outros detalhes acerca da ata notarial para fins de usucapião também, prevendo:

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

---

<sup>311</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

<sup>312</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 716.

<sup>313</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 703.

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<sup>314</sup>.

Assim, a regulamentação realizada pelo Conselho Nacional de Justiça trouxe um maior detalhamento, conforme dispositivo colacionado. Ainda, prevê o artigo 5º de referido Provimento sobre a ata notarial:

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º 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.

---

<sup>314</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

§ 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<sup>315</sup>.

Nesse sentido, Arnaldo Rizzardo leciona sobre a ata notarial que deve ser descrito, “a área, as confrontações, a localização, a situação perante a Fazenda Pública, o período da posse exercida pelo requerente e pelos antecessores, se for o caso, bem como a forma de transferência ou transmissão”<sup>316</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro:

Nesta ata, o tabelião ou preposto autorizado deverá constatar a existência de posse durante o período de tempo necessário para a aquisição originária da propriedade ou de outro direito real de uso e gozo sobre imóvel (v.g. é possível o usucapião de usufruto, por exemplo, quando a pessoa exerce a posse como se fosse usufrutuário)<sup>317</sup>.

Explica Arnaldo Rizzardo que, “na narração do histórico da posse, é de grande importância, também, o relatório de sua destinação ao longo do tempo, de sorte a ficar retratado o exercício no passado até o momento presente”<sup>318</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, apresentada a demanda pela ata notarial, “averiguada sua licitude e feito o aconselhamento necessário, começa a fase das diligências para constatação da existência e do modo de existir do fato”<sup>319</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, o notário deve se dirigir até o imóvel objeto da “posse lícita e observar, por seus sentidos, todos os

---

<sup>315</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

<sup>316</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 324.

<sup>317</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 853.

<sup>318</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 324.

<sup>319</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 715.



elementos fáticos que indiquem que o demandante da ata realmente exerce um poder de fato sobre o bem, como se dono fosse”<sup>320</sup>.

De acordo com Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, “para lavrar a ata, o notário ou seu preposto devidamente autorizado deverá se deslocar até o imóvel e lá poderá verificar a exteriorização da posse, diante das circunstâncias do caso”<sup>321</sup>.

Explica Luiz Guilherme Loureiro que o notário deve observar os fatos, “concentrando-se na observação de sua existência e nas demais circunstâncias a ela relacionadas ou, como diz a lei, ao modo de existir do fato verificado. Essa observação é feita pelos sentidos, mas também é fruto da razão”<sup>322</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, devem ser observados e constatados no documento notarial “a existência de cerca delimitando o imóvel, de acessões e benfeitorias, o fato de o possuidor residir ou não no imóvel ou nele exercer a atividade produtiva, ou seja, se o imóvel é residencial, de lazer, agrícola, etc”<sup>323</sup>.

Ou seja, segundo Luiz Guilherme Loureiro, a exata constatação do fato da posse com “todas as suas características, é importante para a correta qualificação da situação jurídica e, conseqüentemente, da normativa aplicável, notadamente no que tange ao tempo de posse necessária para a aquisição da propriedade”<sup>324</sup>.

De acordo com Luiz Guilherme Loureiro:

Não é necessário que os cinco (ou mais) anos de posse seja exercida pessoalmente pelo interessado. Ele poderá somar à sua a posse exercida pelos possuidores anteriores (v.g. pais, vendedor do imóvel), para fins de comprovação do elemento temporal para aquisição do domínio. Por isso a ata notarial deve atestar a posse do requerente e, quando for o caso, de seus antecessores, o título da posse, suas características. Para tanto, o tabelião

---

<sup>320</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 853.

<sup>321</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2669.

<sup>322</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 715.

<sup>323</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 853.

<sup>324</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 853.

pode e deve verificar e mencionar na ata os documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza, a cessão e o tempo de posse como, por exemplo, os comprovantes de IPTU, taxas de água e luz pagos pelo interessado, boletos de pagamento de prestações ao loteador, contratos particulares de cessão de posse, plantas, e outros documentos similares<sup>325</sup>.

Até o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça havia grande controvérsia acerca da possibilidade da utilização de mais de uma ata notarial. Conforme o artigo 216-A da Lei 6.015/73, não há vedação da utilização de mais de uma ata notarial.

O artigo 4º, §7º do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça trouxe previsão expressa acerca da controvérsia, dispondo:

§ 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<sup>326</sup>.

Assim, restou pacificada a possibilidade de utilizar mais de uma ata notarial para instruir o pedido de usucapião extrajudicial.

Também, o Provimento 65 em seu artigo 5º sanou a controvérsia acerca de quem seria o notário responsável pela lavratura da ata notarial, uma vez que havia discussão sobre a possibilidade de um tabelião de município diverso proceder a lavratura.

Assim, previu o dispositivo:

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido

---

<sup>325</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 853.

<sup>326</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei<sup>327</sup>.

Nesse sentido, explica Luiz Guilherme Loureiro que o “tabelião deve realizar o ato notarial na área do município para o qual recebeu delegação, o que, no caso da ata notarial, inclui as diligências para verificação dos fatos”<sup>328</sup>.

Assim, ficou assentado que o tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele procederá a lavratura da respectiva ata notarial, afastando a possibilidade de interpretação de notário de município diferente realizar a lavratura da ata notarial.

Referida escolha de restringir ao tabelião de notas do município remonta principalmente pela necessidade de proceder a diligência, em que o tabelião de notas comparecerá ao imóvel usucapiendo.

Sobre o tema, prevê o §1º do artigo 5º: “§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial”<sup>329</sup>.

Nesse sentido, a diligência ficaria prejudicada se o tabelião de notas fosse de município diverso da localização do imóvel usucapiendo.

Ou seja, permitir que o tabelião de município diverso da localização do imóvel lavrasse a ata notarial impossibilitaria o comparecimento do delegatário ao imóvel usucapiendo, uma vez que há vedação expressa na Lei 8.935/1994.

A interpretação da possibilidade de o tabelião de município diferente realizar a lavratura da ata notarial, a qual agora foi afastada pelo Conselho Nacional de Justiça, baseava-se principalmente no artigo 8º da Lei 8.935/1994, que prevê: “Art. 8º É livre a escolha do tabelião de notas,

---

<sup>327</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

<sup>328</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 710.

<sup>329</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio”<sup>330</sup>.

No entanto, o artigo 8º supracitado deve ser lido conjuntamente com o artigo 9º também da Lei 8.935/1994 que preconiza: “Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação”<sup>331</sup>.

Não havia vedação expressa da lavratura por tabelião de município diverso até o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça.

Com o referido Provimento, o Conselho Nacional de Justiça decidiu vedar a possibilidade de tabelião de notas de município diverso em que estiver localizado o imóvel usucapiendo proceder a lavratura da ata notarial, conforme o artigo 5º supracitado, diante da impossibilidade de realizar diligência ao local do imóvel usucapiendo.

Em municípios com mais de um tabelião é livre a escolha para a lavratura da ata notarial. Nesse sentido, explica Luiz Guilherme Loureiro, “havendo mais de um notário com competência para o mesmo município, todos são competentes dentro dos limites territoriais municipais, podendo o cliente escolher o tabelião de sua confiança”<sup>332</sup>.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, essa limitação territorial do exercício da função notarial visa à “obtenção de uma organização pública, segura, ordenada e ao mesmo tempo eficiente de serviços notariais”<sup>333</sup>.

Acerca da necessidade da unidade da ata notarial, leciona Luiz Guilherme Loureiro que “o princípio da unidade do ato não se aplica às atas notariais, que podem ser redigidas em etapas sucessivas, em dias diversos, não havendo necessidade de que sejam lavradas em um mesmo momento e sem interrupção”<sup>334</sup>.

---

<sup>330</sup> BRASIL. Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>331</sup> BRASIL. Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>332</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 287.

<sup>333</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 286.

<sup>334</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 714.

Desse modo, explica Luiz Guilherme Loureiro:

De acordo com a prática notarial, costuma-se separar a estrutura da ata em duas partes: o requerimento e a diligência. Desse modo, ambas as partes se tornam independentes e as diligências podem ser realizadas em etapas sucessivas ou distintas, de modo que seja atendido o objeto da demanda<sup>335</sup>.

Nesse sentido, segundo Luiz Guilherme Loureiro:

Na hipótese de haver necessidade de mais de uma diligência, deve ser feita menção de tal fato, com a data e o horário em que foi iniciada cada uma delas. Todas as diligências devem ser mencionadas no mesmo instrumento notarial, de modo a respeitar a integridade do documento. Destarte, a ata notarial somente será lavrada após a realização de todas as diligências necessárias para a constatação dos fatos, tal como requerido pelo demandante<sup>336</sup>.

Assim, devidamente expostos os temas centrais acerca da ata notarial e seus respectivos requisitos, analisar-se-á no próximo item os documentos igualmente necessários (planta, memorial descritivo e respectivas assinaturas), que também devem acompanhar o pedido inicial da usucapião extrajudicial.

#### *2.4.1.2 Planta, Memorial Descritivo e Assinaturas*

O pedido de usucapião extrajudicial, além da ata notarial, deve acompanhar também a planta e o memorial descritivo do imóvel. O artigo 216-A da Lei 6.015/73 prevê:

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na

---

<sup>335</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 714.

<sup>336</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 714.

matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes<sup>337</sup>.

Sobre a prova de anotação de responsabilidade técnica, explica Roberto Paulino de Albuquerque Júnior que “a ART é a prova de que a planta e o memorial foram elaborados por profissional habilitado perante o conselho profissional competente”<sup>338</sup>.

Acerca da concordância, leciona Arnaldo Rizzardo que há necessidade de observar “se a planta possui a concordância de todos os que têm algum direito real ou de outra espécie no imóvel, evidenciada por assinaturas na planta do imóvel”<sup>339</sup>.

Nesse sentido, leciona Roberto Paulino de Albuquerque Júnior que a planta “desempenha uma importante função, pois é nela que os confinantes e os titulares de direitos sobre o imóvel usucapiendo assinam, manifestando sua anuência e caracterizando o consenso na usucapião”<sup>340</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro:

A assinatura do proprietário ou de qualquer um dos titulares de direitos reais (v.g. usufrutuário, superficiário etc.) aposta na planta do imóvel usucapiendo significa que estes reconhecem a aquisição originária do domínio. Já a assinatura dos proprietários e titulares de direitos reais dos imóveis confinantes importa em reconhecimento de que o pedido de declaração do usucapião não interfere em suas esferas jurídicas, isso é, não importa em violação das respectivas situações jurídicas (v.g. direito de uso, gozo, disposição, violação dos limites de propriedade vizinha, etc)<sup>341</sup>.

Caso ocorra a ausência de alguma assinatura, a pessoa respectiva será notificada, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, nos termos do artigo 216-A, §2º da Lei 6.015/73.

---

<sup>337</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>338</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2669.

<sup>339</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 325.

<sup>340</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2669.

<sup>341</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 855.

Nesse sentido, prevê o artigo 216-A, §2º da Lei 6.015/73:

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)<sup>342</sup>.

Segundo Arnaldo Rizzardo, “faltando alguma assinatura, procede-se à notificação por carta enviada pelo registrador, feita pessoalmente por pessoa do cartório, ou enviada mediante carta registrada e com aviso de recebimento, a fim de colher a manifestação”<sup>343</sup>.

Conforme Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, “se algum interessado (titular de direito sobre o imóvel usucapiendo ou confinante) não tiver assinado a planta voluntariamente, o oficial deverá promover sua notificação”<sup>344</sup>.

Sobre o modo de referida notificação, leciona Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

Como regra, a notificação extrajudicial constitui competência do registrador de títulos e documentos, mas a legislação atribui ao registrador de imóveis a incumbência de realizar notificações para atos específicos, como é o caso. O oficial pode também promover a notificação pelo correio, com aviso de recebimento<sup>345</sup>.

Outra mudança significativa promovida pela Lei 13.465 de 2017 foi a alteração do §2º do artigo 216-A da Lei 6.015/73. Inicialmente, o §2º do artigo 216-A veio com a previsão de que, o titular sendo notificado,

<sup>342</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>343</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 325.

<sup>344</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2670.

<sup>345</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2670.

seu silêncio era interpretado como discordância. Ou seja, silente o notificado, o pedido de usucapião era considerado impugnado.

A referida presunção de impugnação diante do silêncio do notificado recebeu críticas de doutrinadores e profissionais em virtude de obstar número significativo de pedidos extrajudiciais de usucapião.

Com a edição da Lei 13.465/2017, no intuito de facilitar o procedimento, o silêncio passou a ser interpretado como concordância. Isto é, se o titular for notificado e não manifestar seu consentimento, quedando inerte, o pedido terá seu devido prosseguimento.

Acerca da legislação anterior revogada, explica Cristiano de Lima Vaz Sardinha:

O §2º do artigo 216-A da Lei 6.015/73 estabelecia que o silêncio dos que possam ser prejudicados pela realização da usucapião administrativa, mesmo após a notificação para que se manifestem no prazo de 15 dias, deve ser interpretado como não aceitação e consequente impedimento para o andamento do procedimento<sup>346</sup>.

A legislação revogada criava dificuldade no prosseguimento do procedimento de usucapião extrajudicial em determinados casos. Segundo Cristiano de Lima Vaz Sardinha:

A previsão de que havia no §2º do artigo 216-A da Lei 6.015/73 acabava reduzindo consideravelmente a efetividade e o alcance da usucapião administrativa, pois não seriam raras as situações em que o procedimento extrajudicial seria completamente inviabilizado em razão da mera ausência de resposta dos que foram devidamente notificados para se manifestar<sup>347</sup>.

Já sobre a nova legislação, segundo Luiz Guilherme Loureiro, a ausência de “manifestação no prazo legal, isto é, o silêncio, é interpretada como concordância e, nesta hipótese, estando em ordem a documentação,

---

<sup>346</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 104.

<sup>347</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 105.



cabe ao registrador efetuar o registro da propriedade em nome do requerente”<sup>348</sup>.

Nesse sentido, a respeito da nova legislação presumindo a concordância, explica Cristiano de Lima Vaz Sardinha:

Foi expressamente estabelecido que o silêncio de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes durante o prazo de 15 dias, após a devida notificação, será considerado como presunção de concordância e aceite da usucapião administrativa<sup>349</sup>.

Assim, em relação a mudança legislativa da presunção de discordância para concordância, aponta Cristiano de Lima Vaz Sardinha:

Com a referida alteração legislativa, não há sombra de dúvidas que o procedimento da usucapião administrativa teve a sua efetividade exponencialmente majorada, permitindo que em mais situações se configure a usucapião, concretizando-se o princípio da função social da propriedade<sup>350</sup>.

Na hipótese de não ser encontrado o notificando ou esteja em local incerto ou não sabido, o registrador certificará tal fato e promoverá sua notificação por edital, nos termos do artigo 216-A, §13 da Lei 6.015/73. Prevê referido dispositivo:

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por

---

<sup>348</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 739.

<sup>349</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 106.

<sup>350</sup> SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 106.

duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<sup>351</sup>.

Assim, devidamente expostos os temas principais acerca da planta, memorial descrito e das respectivas assinaturas, analisar-se-á no item seguinte os documentos que também devem acompanhar o pedido inicial.

#### 2.4.1.3 *Certidões Negativas*

Além da ata notarial, da planta, do memorial descritivo e das respectivas assinaturas, devem acompanhar o pedido inicial da usucapião extrajudicial também as certidões negativas.

Prevê o artigo 216-A da Lei 6.015/73 a necessidade de instruir o pedido de usucapião com “III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente”<sup>352</sup>.

Referido dispositivo adveio com o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), que acresceu o artigo 216-A na Lei 6.015/73, e não sofreu alteração pela Lei 13.465/2017.

Sobre o tema, explica Roberto Paulino de Albuquerque Júnior que as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente “têm por finalidade comprovar a natureza mansa e pacífica da posse, não objeto de oposição em processo judicial”<sup>353</sup>.

Por sua vez, acerca do tema das certidões negativas, o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça trouxe como previsão um rol maior, prevendo:

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de

---

<sup>351</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>352</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em: 10/07/2018.

<sup>353</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2670.

ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

- a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- c) 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 usucapião<sup>354</sup>.

Assim, com base no Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, além das certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, há necessidade das certidões do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, bem como do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro caso haja.

Além, o Provimento prevê a necessidade também de certidão de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, em caso de sucessão de posse (*sucessio possessiones*), quando utilizado para completar o período aquisitivo.

Segundo Arnaldo Rizzardo, “a eventual existência de alguma anotação sobre o imóvel servirá para a verificação do exercício ou não da posse – se conturbado, discutido, pacífico, manso”<sup>355</sup>.

Assim, exposta a necessidade relativa às certidões negativas para o pedido inicial de usucapião extrajudicial, examinar-se-á, por fim, no próximo item os demais documentos necessários.

#### 2.4.1.4 *Justo título ou outros documentos*

O artigo 216-A da Lei 6.015/73 prevê também a necessidade de instruir o pedido de usucapião extrajudicial com “IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade,

---

<sup>354</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

<sup>355</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 324.

a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel”<sup>356</sup>.

Referido dispositivo foi incluído pela Lei 13.105/2015, não tendo sofrido alteração pela Lei 13.465/2017, sendo um rol exemplificativo.

Nesse sentido, explica Roberto Paulino de Albuquerque Júnior que outros documentos podem ser apresentados, como “correspondências que comprovem residência antiga no imóvel, contratos de prestação de serviços ou empreitada para reforma ou construção, etc”<sup>357</sup>.

Por sua vez, o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça prevê: “III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse”<sup>358</sup>.

Referido Provimento prevê em seu artigo 13, §1º exemplos de justo título e instrumentos que demonstram a existência de relação jurídica com o titular registral. Nesse sentido, extrai-se:

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

- I – compromisso ou recibo de compra e venda;
- II – cessão de direitos e promessa de cessão;
- III – pré-contrato;
- IV – proposta de compra;
- V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação<sup>359</sup>.

<sup>356</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>357</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2669.

<sup>358</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

<sup>359</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços

Sobre o assunto, leciona Arnaldo Rizzardo:

Impõe-se ao requerente a apresentação de justo título, se houver, como escritura pública de posse ou de sua cessão, ou o documento particular retratando a transmissão da posse, e mesmo de uma escritura pública cujo registro foi recusado por algum defeito. Mas não se restringe o documento ao justo título; abrange também qualquer documento que revele a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, que se evidencia mediante a comprovação do pagamento, de prestações, dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel<sup>360</sup>.

Explica Arnaldo Rizzardo que, caso não apresentado o justo título, outros documentos “são admitidos, desde que evidenciem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse, como as sucessivas escrituras públicas de hipoteca incidente no imóvel”<sup>361</sup>.

Portanto, exaurida a questão principal atinente ao justo título e outros documentos possíveis, analisar-se-á no item seguinte o pedido inicial da usucapião extrajudicial, com seus respectivos critérios.

#### **2.4.2 Pedido Inicial**

O pedido inicial para reconhecimento da usucapião extrajudicial é realizado no Ofício de Registro de Imóveis competente. Segundo Arnaldo Rizzardo, “o pedido é feito no Ofício do Registro de Imóveis da situação do imóvel”<sup>362</sup>.

Nesse sentido, acerca da identificação do serviço registral competente, explica Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

A usucapião extrajudicial somente poderá ser requerida e processada administrativamente perante a serventia imobiliária da situação do imóvel. Não há livre escolha do registrador, ao contrário do que ocorre no inventário e divórcio

---

notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

<sup>360</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 324.

<sup>361</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 324.

<sup>362</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 323.

extrajudiciais, em que a parte escolhe o notário de sua confiança<sup>363</sup>.

Assim, o pedido deve ser realizado no Registro de Imóveis competente, não existindo atuação de ofício. Sobre o tema, explica Roberto Paulino de Albuquerque Júnior que, em virtude do Princípio da Instância, “o procedimento administrativo de usucapião extrajudicial se inicia pelo requerimento da usucapiente, devidamente assistido por advogado”<sup>364</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, “uma vez protocolado, o pedido de usucapião extrajudicial deve ser autuado pelo registrador. O prazo de prenotação é de trinta dias, mas deve ser prorrogado até o acolhimento ou a rejeição do pedido”<sup>365</sup>.

Segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, “recebido o requerimento, o oficial de registro de imóveis dará início ao procedimento, autuando-o e procedendo à sua prenotação no livro de protocolo”<sup>366</sup>.

Sobre a autuação, explica Arnaldo Rizzardo que “representa o registro do ato no cartório, recebendo uma numeração e as anotações relativas ao objeto, à parte promovente, e a outros elementos estabelecidos administrativamente”<sup>367</sup>.

Nesse sentido, de acordo com Arnaldo Rizzardo, “a prenotação constitui exigência de qualquer ato cartorário. Serve para determinar a prioridade de seu exame e, conseqüentemente, preferência no registro do direito real”<sup>368</sup>.

Acerca da prenotação, para Arnaldo Rizzardo:

Efetua-se pela anotação prévia ou provisória no livro 1 do cartório e averba-se no imóvel que se encontra matriculado, o qual se pretende o reconhecimento do usucapião, para garantia da prioridade ou preferência em favor do

---

<sup>363</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2668.

<sup>364</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2668.

<sup>365</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 854.

<sup>366</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2670.

<sup>367</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 325.

<sup>368</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 325.

apresentante. Perdura pelo prazo de trinta dias, de acordo com o art. 205 da Lei nº 6.015/1973, exceto em situações nomeadas, dentre elas o introduzido pedido de usucapião, mantendo-se até que haja o acolhimento ou a rejeição<sup>369</sup>.

Se o ato não for concluído em 30 (trinta) dias não cessarão os efeitos da prenotação, uma vez que, após autuado pelo registrador, o prazo de prenotação prorrogar-se-á até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

Nesse sentido, prevê o artigo 216-A, §1º da Lei 6.015/1973, “o pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”<sup>370</sup>.

Com o mesmo posicionamento, leciona Roberto Paulino de Albuquerque Júnior nas seguintes palavras:

Em regra, a prenotação tem prazo de 30 dias (art. 188 da Lei 6.015/1973). Considerando a possibilidade de o procedimento de usucapião extrajudicial tomar mais do que o trintídio, o § 1.º prorroga a prenotação até a decisão do registrador, preservando a prioridade<sup>371</sup>.

Assim, estudadas as questões essenciais pertinentes ao pedido inicial da usucapião extrajudicial, com sua respectiva competência, bem como suas particularidades atinentes aos seus critérios, examinar-se-á no item seguinte o tema sobre a necessidade de ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município acerca do procedimento.

### **2.4.3 Ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município**

O pedido de usucapião extrajudicial estando devidamente instruído com todos os documentos exigidos, realizar-se-á a fase de ciência do procedimento e da respectiva pretensão à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município.

---

<sup>369</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 325.

<sup>370</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>371</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2670.

Sobre o tema, de acordo com Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, “assim como no procedimento judicial, cumpre ouvir a Fazenda Pública, municipal, estadual e federal”<sup>372</sup>.

Ou seja, além dos titulares e confinantes, o oficial de registro de imóveis competente dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, conforme o artigo 216-A, §3º da Lei 6.015/73.

Nesse sentido, prevê o artigo 216-A, §3º da Lei 6.015/73:

§ 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<sup>373</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, “além da notificação aos titulares dos direitos reais e confinantes que não firmarem a planta do imóvel, o registrador deve dar ciência do pedido à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município”<sup>374</sup>.

Assim, segundo Luiz Guilherme Loureiro:

O registrador notificará o titular ou titulares dos direitos reais e pessoais que estejam inscritos na matrícula do imóvel objeto do usucapião e naquelas dos imóveis confinantes, bem como dará ciência às pessoas jurídicas de direito interno (União, Estado, Município, Distrito Federal)<sup>375</sup>.

Nesse sentido também explica Arnaldo Rizzardo, que “o §3º ordena a cientificação do pedido a entes públicos, como acontece na forma judicial: comunicam-se a União, o Estado, o Distrito Federal e o Município”<sup>376</sup>.

---

<sup>372</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2670.

<sup>373</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>374</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 855.

<sup>375</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 739.

<sup>376</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 325.



Assim, o Registrador, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento (AR), dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município para que se manifestem em 15 (quinze) dias, sobre o pedido realizado de usucapião.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, esta notificação pode ser realizada “pessoalmente, pelo próprio registrador imobiliário, ou pelo correio com aviso de recebimento ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, devendo dela constar que o prazo para manifestação é de 15 dias”<sup>377</sup>.

Conforme Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

O registrador promoverá as notificações pessoalmente, por meio postal aviso de recebimento ou delegará tal função ao oficial de registro de títulos e documentos, como prevê o § 3.º. Não se menciona o oficial do RTD no § 2.º, mas todas as notificações podem ser feitas por ele, naturalmente, a critério do registrador de imóveis que optar por não proceder pessoalmente a elas. A União, o estado-membro e o município terão então o mesmo prazo de quinze dias para apresentar ao oficial suas impugnações<sup>378</sup>.

Acerca do tema de ciência do procedimento e da respectiva pretensão à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, prevê o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ):

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

§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o

---

<sup>377</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 855.

<sup>378</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2670.

regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

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

§ 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<sup>379</sup>.

Nos termos do §1º supracitado, caso a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município tome ciência e permaneça inerte, não impedirá o prosseguimento do procedimento.

Segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, “não há a ressalva de que o silêncio será interpretado como recusa, de modo que, deixando algum dos entes estatais de se manifestar, o procedimento deve prosseguir normalmente”<sup>380</sup>.

Com o mesmo posicionamento, prevê o Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina em seu Enunciado 31, aprovado em 12/03/2016 no encontro de Uniformização:

Enunciado 31 – Interpretação do silêncio dos Entes Públicos no Usucapião Extrajudicial. No procedimento extrajudicial de usucapião, o silêncio dos entes públicos será interpretado como anuência, no âmbito do parágrafo 3º. do art. 216-A da Lei nº 6.015/73<sup>381</sup>.

Assim, recebendo a devida notificação acerca do procedimento, a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município, cada qual com sua autonomia, poderá realizar manifestação ao pedido de usucapião.

Sobre a forma da impugnação, explica Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

---

<sup>379</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

<sup>380</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2671.

<sup>381</sup> Disponível em: < <https://www.colegiorisc.org.br/enunciados>>. Acesso em 10/07/2018.

A impugnação a ser apresentada pelos interessados não precisa atender aos requisitos formais de uma petição inicial. Basta que seja fundamentada e compreensível, devendo ser levada em conta pelo registrador para todos os efeitos legais<sup>382</sup>.

Prevê o §10º do artigo 216-A da Lei 6.015/73 que caso haja impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis remeterá os autos ao juízo competente e da comarca da situação do imóvel. Desse modo, conforme referido dispositivo:

§ 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 comum<sup>383</sup>.

Segundo Arnaldo Rizzardo, “o §10 manda a remessa dos autos ao juízo competente caso verificada alguma impugnação”<sup>384</sup>.

Por sua vez, prevê o artigo 15, §3º do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça: “§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”<sup>385</sup>.

Em que pese referidos dispositivos, em um primeiro momento, transpareçam o encerramento imediato do procedimento diante da impugnação e envio instantâneo ao juízo competente para o

---

<sup>382</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2671.

<sup>383</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>384</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 326.

<sup>385</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

prosseguimento do rito pela via judicial, após grande controvérsia e discussão acerca do assunto, o artigo 18 do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça trouxe a possibilidade da tentativa de conciliação ou de mediação para resolução do conflito antes da remessa ao Poder Judiciário.

Nesse sentido, prevê o artigo 18 do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça:

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<sup>386</sup>.

Assim, o Oficial do Registro de Imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas, ou seja, conciliará ou mediará quem tenha apresentado a impugnação e o autor do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

A diferença entre conciliação e mediação, bem como a possibilidade de sua utilização no procedimento da usucapião extrajudicial será abordada no item 2.4.5, após a análise do próximo item que tratará da ciência aos terceiros.

#### **2.4.4 Ciência para terceiros**

O artigo 216-A da Lei 6.015/73 prevê também a necessidade de dar ciência para terceiros do pedido de usucapião extrajudicial por meio de publicação de edital em jornal de grande circulação.

Explica Arnaldo Rizzardo que após decorrido o prazo de ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município e inexistindo oposição, “publica-se edital em jornal de grande circulação, onde houver,

---

<sup>386</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

para ciência dos interessados, a fim de se manifestarem no prazo de quinze dias<sup>387</sup>.

Conforme Luiz Guilherme Loureiro, além do mais, o oficial de registro de imóveis “deve promover 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”<sup>388</sup>.

Nesse sentido, prevê o §4º do artigo 216-A da Lei 6.015/73:

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) dias<sup>389</sup>.

Referido dispositivo não sofreu alteração pela Lei 13.465/2017. Por sua vez, sobre o tema da ciência para terceiros, prevê o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça em seu artigo 16:

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* conterà:

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;

<sup>387</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 325.

<sup>388</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 855.

<sup>389</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

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 usucapião<sup>390</sup>.

Prevê o artigo 257, III do Novo Código de Processo Civil: “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”<sup>391</sup>.

Explica Arnaldo Rizzardo acerca da ciência aos terceiros:

Embora conste a publicação onde houver jornal de grande circulação, não se pode depreender a dispensa se não existir jornal com tal alcance na localidade. Acontece que a exigência diz com a publicação no sentido de se efetuar no jornal com elevada divulgação, mesmo que não seja do lugar ou do Município da situação do imóvel, como a utilização da imprensa da capital do Estado com acentuada distribuição na região do cartório onde tramita o pedido. Preferível, no entanto, que se utilize a imprensa local, se regulares as edições e de alcance geral<sup>392</sup>.

Assim, estudadas as questões fundamentais da ciência aos terceiros com seus respectivos critérios, examinar-se-á no próximo item seguinte o tema relativo a possibilidade de conciliação ou mediação durante o procedimento da usucapião extrajudicial.

---

<sup>390</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em: 14/07/2018.

<sup>391</sup> BRASIL. Lei 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm). Acesso em: 10/07/2018.

<sup>392</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 325.

## 2.4.5 Conciliação ou Mediação

O artigo 216-A da Lei 6.015/1973 não prevê expressamente a possibilidade de o oficial realizar conciliação ou mediação diante de eventual conflito no decorrer do procedimento de usucapião extrajudicial. Entretanto, em que pese referida lacuna, há uma verdadeira política judiciária nacional com o objetivo de difusão da prática da conciliação e da mediação.

Nesse sentido, segundo Ricardo Goretti:

O advento da Política Judiciária Nacional de Tratamento Adequado dos Conflitos de Interesses no âmbito do Poder Judiciário, instituída pela Resolução nº 125/2010 do CNJ (recentemente alterada pela Emenda nº 2, de março de 2016), associado à inédita regulamentação da prática da mediação judicial pelos legisladores do Código de Processo Civil de 2015 e da Lei 13.140, de 26 de julho de 2015 (que dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública), indica que o esforço estatal, no sentido da difusão da prática da mediação, já é realidade entre nós, brasileiros<sup>393</sup>.

Na opinião de Luiz Guilherme Loureiro, há possibilidade de o Oficial de Registro de Imóveis realizar a conciliação. Conforme referido autor, em caso de impugnação, “o oficial de registro de imóveis tentará conciliar as partes e, não havendo acordo, remeterá, por meio eletrônico, os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel”<sup>394</sup>.

A partir dos doutrinadores, como por exemplo, Luiz Guilherme Loureiro, compreendendo a possibilidade da realização da conciliação ou mediação durante o procedimento da usucapião extrajudicial e diante das dúvidas dos registradores em como prosseguir, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) buscou padronizar o tema.

Nesse sentido, na corrente da política judiciária nacional para promoção da autocomposição, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) previu no Provimento 65 a possibilidade da tentativa de conciliação e

---

<sup>393</sup> GORETTI, Ricardo. **Mediação e Acesso à Justiça**. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 28.

<sup>394</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 856.

mediação no procedimento da usucapião extrajudicial, nos seguintes termos:

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<sup>395</sup>.

Logo, há possibilidade de o próprio Oficial de Registro de Imóveis realizar a conciliação ou mediação para possibilitar a superação do conflito instalado como forma adequada de resolução do conflito, viabilizando o prosseguimento do procedimento da usucapião extrajudicial.

Nesse sentido, a autocomposição, mediante a utilização da conciliação e mediação, é aplicável não só em âmbito judicial, mas também, diante do fenômeno da desjudicialização dos conflitos e da política judiciária, deve ser utilizada em âmbito extrajudicial.

Assim, o Oficial registrador de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas utilizando-se das técnicas propícias para a obtenção da resolução do conflito.

Nesse sentido, segundo Fernanda Tartuce, “o mediador e o conciliador atuam como facilitadores da comunicação, devendo se valer de técnicas e estratégias negociais (sem abrir mão da imparcialidade) para conduzir o procedimento de forma produtiva”<sup>396</sup>.

Acerca da diferenciação entre conciliação e mediação, explica Araken de Assis que “é difícil traçar fronteiras nítidas e radicais entre a mediação e a conciliação. Em ambas, busca-se solução consensual da controvérsia, e, portanto, compartilham da mesma estrutura e finalidade”<sup>397</sup>.

---

<sup>395</sup> CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

<sup>396</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.581.

<sup>397</sup> ASSIS, Araken de. **Processo Civil Brasileiro, Volume I, Parte Geral: Fundamentos e Distribuição de Conflitos**. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 96.



Sobre o tema, definindo conciliação, leciona Fernanda Tartuce:

A conciliação é considerada o meio consensual recomendável, preferencialmente, para abordar conflitos ligados a relações episódicas: não tendo havido anterior vínculo entre as partes, o trato consensual pode focar no aspecto objetivo da disputa sem precisar aprofundar debates sobre elementos subjetivos<sup>398</sup>.

Já sobre a mediação, explica Fernanda Tartuce:

Em conflitos sobre relações continuadas costuma ser mais eficiente a mediação porque nela são trabalhados pontos importantes do vínculo entre os envolvidos de modo que eles possam engendrar saídas conjuntas para os impasses. Em controvérsias de vizinhança, por exemplo, a disputa por uma específica situação de vantagem está inserida em um contexto maior que pode precisar ser bem trabalhado, já que eventos anteriores podem ter comprometido a comunicação e/ou a crença na boa-fé do outro<sup>399</sup>.

Em síntese, segundo Araken de Assis, baseado no Novo Código de Processo Civil, define que “o conciliador atuará nas causas em que não houver vínculo anterior entre as partes (art. 165, § 2.º), o mediador atuará quando houver vínculo prévio (art. 165, § 3.º)”<sup>400</sup>.

Nesse sentido, exaurida a questão alusiva a possibilidade de realizar conciliação e mediação no procedimento de usucapião extrajudicial, examinar-se-á no próximo item assunto relativo ao envio do pedido para a via judicial.

---

<sup>398</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.581.

<sup>399</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.582.

<sup>400</sup> ASSIS, Araken de. **Processo Civil Brasileiro, Volume I, Parte Geral: Fundamentos e Distribuição de Conflitos**. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 92.

## 2.4.6 Envio para a via judicial

Diante de eventual impugnação e no insucesso da conciliação ou mediação, segundo Arnaldo Rizzardo, “cabe, então, ao pretendente adaptar o pedido a uma petição inicial, para que tenha andamento judicial, de modo a seguir pelo procedimento comum”<sup>401</sup>.

Nesse sentido, conforme Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, diante da impossibilidade do prosseguimento do feito:

O oficial remeterá os autos ao juízo competente da situação do imóvel, para que seja apreciada na via judicial. Neste caso, o § 10 impõe a emenda da inicial, para que se integre o requerimento administrativo com requisitos que lhe são estranhos e no processo serão indispensáveis (v.g., valor da causa)<sup>402</sup>.

Assim, delimitada o tema referente ao envio do procedimento da usucapião extrajudicial para a via judicial em seus aspectos elementares, examinar-se-á no próximo tópico o assunto atinente às diligências durante o procedimento da usucapião extrajudicial.

## 2.4.7 Diligências

O oficial do registro de imóveis, em caso de qualquer ponto de dúvida, poderá solicitar ou realizar diligência para elucidação da incerteza, nos termos do artigo 216-A, §5º da Lei 6.015/73.

Nesse sentido, prevê o artigo 216-A, §5º da Lei 6.015/1973 que “para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis”<sup>403</sup>.

Segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

O oficial poderá promover diligências in loco para elucidar dúvidas. Essas diligências, já previstas no procedimento de retificação administrativa (art. 213, § 12, da Lei 6.015/1973) consistem em visita

<sup>401</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 323.

<sup>402</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2671.

<sup>403</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

pessoal do registrador ao imóvel, de modo a suprir algum questionamento que tenha restado a partir do exame da documentação. Trata-se de faculdade do delegatário, que deve ser exercida com necessária cautela, pois ordinariamente o oficial não tem formação técnica em engenharia e a inspeção deve se proceder dentro do que é possível verificar sem essa habilitação específica<sup>404</sup>.

De acordo com Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, caberá ao Oficial “solicitar ou realizar diligências para a elucidação dos fatos, de modo a sanar dúvidas, imprecisões e incertezas, com o objetivo de buscar o máximo de elementos que possibilitem a tomada de decisão segura quanto ao pedido formulado”<sup>405</sup>

Assim, finalizado o assunto sobre as diligências e o respectivo modo de proceder no procedimento da usucapião extrajudicial, analisar-se-á no item seguinte a possibilidade de suscitação de dúvida.

#### 2.4.8 Procedimento de dúvida

Sobre o procedimento de dúvida, leciona Luiz Guilherme Loureiro que, “em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos do art. 198, da Lei nº 6.015/73”<sup>406</sup>.

Conforme Arnaldo Rizzardo, “discordando o interessado de exigências descabidas feitas pelo oficial do registro de imóveis, oportuniza-se a suscitação de dúvida, com antecipação de tutela (ou tutela provisória segundo o CPC/2015)”<sup>407</sup>.

Nesse sentido, segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

Na falta de algum dos documentos necessários, o registrador poderá formular exigência, por meio de nota devolutiva entregue ao requerente (art. 198 da Lei 6.015/1973). Caso este não se conforme com a

---

<sup>404</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2671.

<sup>405</sup> COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 232.

<sup>406</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 855.

<sup>407</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 326.

exigência feita, poderá requerer a suscitação de dúvida<sup>408</sup>.

Segundo Arnaldo Rizzardo, “o oficial apresentará a dúvida, com a justificativa, encaminhando-a ao juízo competente, em que o interessado será intimado para se manifestar em quinze dias (art. 198 da Lei nº 6.015/1973)”<sup>409</sup>.

Em outras palavras, explica Luiz Guilherme Loureiro que “contra qualquer decisão do registrador, pode o interessado suscitar dúvida ao juiz corregedor”<sup>410</sup>.

Assim, explorada a parte principal sobre o procedimento de dúvida na usucapião extrajudicial, analisar-se-á no próximo tópico a questão da possibilidade da rejeição do pedido.

## 2.4.9 Rejeição do pedido

O pedido de usucapião extrajudicial poderá ser rejeitado diante da ausência do preenchimento dos requisitos legais necessários para a declaração da aquisição originária pleiteada.

Há posicionamento doutrinário pela possibilidade da rejeição de plano do pedido diante da ausência de determinados requisitos legais. Com essa opinião, posiciona-se Luiz Guilherme Loureiro:

Se, durante o exame de qualificação o registrador verificar que a documentação não está em ordem (v.g. na ata notarial não se constata a posse justa pelo prazo legal para usucapir), o pedido será desde logo rejeitado<sup>411</sup>.

Assim, para referido entendimento, se o registrador constatar de plano a impossibilidade do reconhecimento da aquisição originária, como por exemplo, a ausência do prazo legal previsto para usucapir, poderá rejeitar de plano o pedido.

Nesse sentido, também explica Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto que o Oficial “deve fazer uma análise do pedido, sob o

---

<sup>408</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2670.

<sup>409</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 326.

<sup>410</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 739.

<sup>411</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 739.

ponto de vista da possibilidade jurídica de se dar continuidade à marcha processual. Essa análise seria similar àquela que o Juiz faz ao sanear a ação judicial, podendo o requerimento ser rejeitado<sup>412</sup>.

Logo, conforme Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, diante de referida constatação de impossibilidade do desenvolvimento, “não há necessidade de prosseguimento do procedimento, com intimação de interessados, entes públicos, edital, para, ao final, negar o pedido, em razão de um fato já constatado nessa etapa inicial”<sup>413</sup>.

Dessa forma, de acordo com Luiz Guilherme Loureiro:

Para tanto, o oficial de registro deve qualificar o fato concreto para determinar qual a norma aplicável, pois existem várias espécies de usucapião: a decorrente de abandono do lar pelo marido, a especial, a ordinária, a extraordinária. Uma vez qualificado o caso concreto, cabe a este profissional aplicar a norma abstrata para fins de verificação do cumprimento de todos os requisitos legais<sup>414</sup>.

Segundo explica Luiz Guilherme Loureiro, “no exame de qualificação, o registrador deve levar em consideração as informações contidas nos documentos apresentados pelo interessado e os dados constante do Registro”<sup>415</sup>.

Nesse sentido, conforme Luiz Guilherme Loureiro, “deverá ser negado o pedido de registro se o registrador constatar, dos documentos juntados, a ausência dos requisitos legais para a usucapião, como, por exemplo, o decurso do prazo previsto em lei”<sup>416</sup>.

Dessa forma, segundo Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto pode ocorrer “de ser apurada questão jurídica que represente óbice

---

<sup>412</sup> COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 230.

<sup>413</sup> COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 232.

<sup>414</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 855.

<sup>415</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 856.

<sup>416</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 855.

intransponível à continuidade do procedimento, como no caso de ser apurado que o bem que se pretende usucapir é público”<sup>417</sup>.

Assim, exemplifica Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto que pode ser “identificado que o pedido, inicialmente apresentado como sendo de usucapião de imóvel sem prévia matrícula, precisa ser retificado, em razão de ter sido localizada transcrição de área maior da qual se originou a gleba objeto do pedido”<sup>418</sup>.

Conforme Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, o juízo de “admissibilidade contempla tanto a análise de vícios documentais, passíveis de complementação, quanto a existência de óbices insuperáveis à pretensão inicial, que culminam na rejeição liminar do pedido”<sup>419</sup>.

Caso haja ausência de determinado requisito que possa ser preenchido com a realização de diligências, por exemplo, o oficial de registro deverá realizá-las, e, apenas após a permanência do não preenchimento do requisito necessário, rejeitar o pedido.

Nesse sentido, segundo Luiz Guilherme Loureiro, “ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião”<sup>420</sup>.

Leciona Arnaldo Rizzardo:

Concluídos os trâmites descritos, com o atendimento das disposições legais, e superadas eventuais dúvidas, considera-se apto o pedido para a finalidade visada. Do contrário, isto é, não se encontrando em ordem a documentação, ou faltando algum elemento obrigatório, rejeita-se a solicitação<sup>421</sup>.

Referida previsão de rejeição está positivada no artigo 216-A, §8º da Lei 6.015/1973 nos seguintes termos: “Ao final das diligências, se a

<sup>417</sup> COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 231.

<sup>418</sup> COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 231.

<sup>419</sup> COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 231.

<sup>420</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 855.

<sup>421</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 326.

documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido”<sup>422</sup>.

Explica Arnaldo Rizzardo que, apesar da rejeição da usucapião extrajudicial, “todavia, não se retira o direito de agir judicialmente, com o ajuizamento da ação, o que permitirá maior dilação de prova”<sup>423</sup>.

Nesse sentido, prevê o artigo 216-A, §9 da Lei 6.015/1973: “A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião”<sup>424</sup>.

Em outras palavras, segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, “a decisão que negar o pedido administrativo não obsta o ingresso com ação judicial de usucapião (§ 9.º)”<sup>425</sup>.

Dessa forma, analisada a questão atinente à rejeição do pedido da usucapião extrajudicial e seus desdobramentos, examinar-se-á no próximo item o tema concernente ao registro.

#### 2.4.10 Registro

Por fim, estando em ordem a documentação, com a devida observância legal, segundo Luiz Guilherme Loureiro, “o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso”<sup>426</sup>.

Nesse sentido, pela possibilidade de abertura de matrícula também, prevê o Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina em seu Enunciado 32, aprovado em 12/03/2016 no encontro de Uniformização:

Enunciado 32 – Possibilidade de registro de Usucapião Extrajudicial na ausência de matrícula ou de transcrição. O procedimento de usucapião poderá ser processado extrajudicialmente ainda que o imóvel objeto do pedido e os imóveis

---

<sup>422</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>423</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 326.

<sup>424</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

<sup>425</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2671.

<sup>426</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 855.

confinantes não estejam previamente inscritos no fôlio real<sup>427</sup>.

Nesse sentido, conforme Arnaldo Rizzardo, obedecidas as previsões legais, “faz-se o registro, na matrícula do imóvel, da declaração de usucapião e abre-se a matrícula do novo imóvel”<sup>428</sup>.

Assim, segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

A decisão do registrador pressupõe a qualificação, atividade administrativa vinculada privativa de profissional do direito em que são examinados os títulos apresentados a registro e verificado o preenchimento dos requisitos legais do ato registral<sup>429</sup>.

Ou seja, transcorrido o prazo de publicação em jornal de grande circulação, onde houver, para ciência de terceiros eventualmente interessados, bem como estando em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição.

É o que prevê o artigo 216-A, §5º da Lei 6.015/1973 com a redação dada pela Lei 13.465 de 2017:

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso<sup>430</sup>.

Nesse sentido, de acordo com Luiz Guilherme Loureiro, em caso de registro da usucapião, será procedido às menções e providências cabíveis como a anotação própria “no protocolo, o arquivamento dos documentos nas pastas próprias e a entrega de uma via do título onde

---

<sup>427</sup> Disponível em: < <https://www.colegiorisc.org.br/enunciados>>. Acesso em 10/07/2018.

<sup>428</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 326.

<sup>429</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2671.

<sup>430</sup> BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.



constará certificação do registro, o respectivo número, data e assinatura do registrador ou preposto<sup>431</sup>.

Segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

No procedimento de usucapião extrajudicial, se a qualificação for positiva, o oficial procederá ao registro da aquisição do direito real na matrícula. Se o imóvel não for matriculado, efetuará a abertura da matrícula e o registro, seu primeiro ato. Se negativa, terá de fundamentar a decisão, indicando quais dos requisitos legais não foi atendido<sup>432</sup>.

Acerca dos efeitos da usucapião extrajudicial, também denominada usucapião administrativa, explica Luiz Guilherme Loureiro:

A usucapião administrativa produz os mesmos efeitos da declaração judicial da usucapião. O registro tem efeito declaratório e não constitutivo da aquisição da propriedade imobiliária, uma vez que esta é adquirida pelo simples fato da posse justa, mansa e contínua, pelo prazo previsto na lei. Trata-se de aquisição ex novo, como se o imóvel nunca tivesse sido da propriedade de alguém anteriormente, e por isso o domínio é adquirido livre de qualquer direito real limitativo, ônus ou gravame eventualmente inscritos na matrícula<sup>433</sup>.

Dessa forma, examinado o item respectivo do tema do registro da usucapião extrajudicial, bem como todas as demais etapas primordiais do procedimento, permitindo a compreensão do mecanismo inserido pelo Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), analisar-se-á no próximo capítulo a usucapião extrajudicial a partir da experiência dos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijuca, São João Batista e Porto Belo, possibilitando, a partir dos dados coletados, conclusões acerca do acesso à justiça por referido meio.

---

<sup>431</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 857.

<sup>432</sup> WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p.2671.

<sup>433</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 856.



### **3 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL A PARTIR DA EXPERIÊNCIA DOS OFÍCIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS, TIJUCAS, SÃO JOÃO BATISTA E PORTO BELO**

No presente capítulo, abordar-se-á a questão relativa à coleta de dados, bem como serão expostos os dados obtidos nos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo. Dividido em três itens, o primeiro tratará da importância da coleta de dados para investigação da situação concreta. O segundo item exporá os dados obtidos a partir da metodologia aplicada, sendo dividido em seis subitens, sendo o primeiro subitem destinado ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, o segundo subitem atribuído ao 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, o terceiro subitem ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, o quarto subitem ao Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas, o quinto ao Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista e o sexto subitem destinado ao Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo. Por fim, o terceiro item do capítulo analisará e comparará os dados obtidos nos referidos Ofícios.

#### **3.1 COLETA DE DADOS: INVESTIGAÇÃO DA SITUAÇÃO CONCRETA**

A coleta de dados permite compreensão da situação concreta, possibilitando análises e proposições a partir do método indutivo voltadas para mudanças, incentivando e desenvolvendo o aprimoramento do acesso à justiça pela usucapião extrajudicial.

Assim, a partir das questões atinentes ao acesso à justiça expostas no primeiro capítulo, bem como das disposições atinentes ao procedimento da usucapião extrajudicial analisadas no segundo capítulo e da coleta de dados nos Ofícios de Registro de Imóveis, busca-se oferecer respostas às perguntas relativas ao acesso à justiça pela usucapião extrajudicial que orientam o presente trabalho.

Mencionadas serventias extrajudiciais foram escolhidas em decorrência da região de atuação profissional do presente mestrando, sendo fixadas e delimitadas para a respectiva pesquisa, a partir do método indutivo, para comprovação ou não das hipóteses do trabalho acerca da ocorrência ou não do acesso à justiça pela usucapião extrajudicial.

Conforme Orides Mezzaroba e Cláudia Servilha Monteiro, a partir de dados coletados, o pesquisador pode “inferir das soluções encontradas

para o problema, um indicativo do que poderia ser generalizado para solucionar outros casos semelhantes. Teríamos, então, a aplicação do método indutivo ao estudo de caso”<sup>434</sup>.

Sobre o tema, afirmam Orides Mezzaroba e Cláudia Servilha Monteiro que a “modalidade de pesquisa sob a forma de estudo de caso se configura como um dos principais desafios a ser enfrentado não só pela área do Direito como também pelo conjunto das áreas das ciências sociais aplicadas”<sup>435</sup>.

Dessa forma, sobre a importância da coleta de dados e a pesquisa empírica no Brasil, explica Marcelo Guedes Nunes:

Em paralelo aos programas de pesquisa do CNJ, diversos esforços de investigação empírica começaram a surgir no Brasil, incluindo iniciativas da Fundação Getúlio Vargas - FGV, da Sociedade Brasileira de Direito Público - SBDP, da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUCSP, do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, da Universidade de São Paulo - USP e da Associação Brasileira de Jurimetria - ABJ, para citar algumas<sup>436</sup>.

Nesse sentido, conforme Marcelo Guedes Nunes, com o objetivo de obter dados sobre o sistema, “o CNJ iniciou uma série de pesquisas para entender quantos e quais eram os processos que tramitavam no Brasil, com especial interesse na investigação das causas da morosidade”<sup>437</sup>.

Conforme explica Marcelo Guedes Nunes, a pesquisa empírica trata de “conhecer a realidade para solucionar problemas”<sup>438</sup>. Em outras palavras, conforme referido autor, “um esforço científico sério precisa primeiro investigar a realidade para depois propor soluções”<sup>439</sup>.

---

<sup>434</sup> MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 152.

<sup>435</sup> MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 152.

<sup>436</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 29.

<sup>437</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 28.

<sup>438</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 29.

<sup>439</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 29.

Dessa forma, constatou-se a necessidade de investigação do plano concreto, com a respectiva obtenção de dados a partir dos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo para averiguação se a usucapião extrajudicial tem sido um meio de acesso à justiça ou não.

Nessa perspectiva, explica Marcelo Guedes Nunes:

A pesquisa empírica abre nossos horizontes de conhecimento e permite investigar o plano concreto do direito e os espaços institucionais onde as normas são criadas. Trata-se de um acesso privilegiado ao que de fato ocorre no mundo jurídico: quais conflitos reais estão batendo às portas dos tribunais, quais aspectos da lei não atendem às demandas da população, quais os efeitos concretos que uma nova disposição legal exerce na sociedade<sup>440</sup>.

Sobre o empirismo, segundo Orides Mezzaroba e Cláudia Servilha Monteiro, “o objeto da pesquisa será tratado pelo empirista como algo a ser observado, experimentado em suas dimensões concretas”<sup>441</sup>.

Isto é, sobre a nova disposição legal, em que pese o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) ter inserido na Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973) a previsão do procedimento da usucapião extrajudicial, há necessidade da averiguação no caso concreto do acesso à justiça por referido procedimento.

Assim, a pesquisa está voltada se a previsão legal do novo procedimento de usucapião extrajudicial está ou não, até então, servindo como um novo instrumento de acesso à justiça.

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, “como produto cultural, o direito está diretamente vinculado às ideias e valores vigentes na sociedade e deve responder às necessidades e anseios do grupo social”<sup>442</sup>.

---

<sup>440</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 30.

<sup>441</sup> MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 127.

<sup>442</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 748.

Assim, conforme Luiz Guilherme Loureiro:

Daí a importância de averiguar, de um lado, se os institutos jurídicos respondem satisfatoriamente a essas necessidades e, por outro, se a repercussão desses institutos ou instrumento acaba repercutindo de forma vantajosa e útil aos indivíduos e à sociedade<sup>443</sup>.

Dessa forma, o presente trabalho busca investigar com base na coleta de dados se o acesso à justiça está ocorrendo pela usucapião extrajudicial, ou seja, a averiguação no plano concreto da nova disposição legal.

Nesse sentido, segundo Marcelo Guedes Nunes:

A lei é uma declaração de intenções do legislador, que muitas vezes se mostra plurívoca, contraditória e lacunosa. Para a jurimetria, é no plano concreto que o Direito se revela, sendo a lei apenas um dos fatores - ao lado dos valores pessoais, religião, empatia, experiência pessoal de vida e outros tantos -, capaz de influenciar o processo de concretização das normas do Direito. Por tal razão, o Direito não pode ser reduzido a um conjunto de normas editado por autoridades competentes e deve ser visto, sim, como um aparato de solução de conflitos, no qual a lei desempenha um papel importante, porém não suficiente<sup>444</sup>.

Marcelo Guedes Nunes explica que a jurimetria propõe um giro epistemológico, “deslocando o centro de interesse da pesquisa do plano abstrato para o plano concreto”<sup>445</sup>. Assim, segundo Marcelo Guedes Nunes, jurimetria é “a disciplina do conhecimento que utiliza a metodologia estatística para investigar o funcionamento de uma ordem jurídica”<sup>446</sup>.

---

<sup>443</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 749.

<sup>444</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 113.

<sup>445</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 112.

<sup>446</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 115.

Conforme Orides Mezzaroba e Cláudia Servilha Monteiro, “a Estatística faz parte da Matemática e, em seu âmbito, os processos de obtenção, organização e análise de dados são estudados”<sup>447</sup>.

Nesse sentido, segundo Thomaz Dietz e Linda Kalof, os métodos estatísticos são “ferramentas que nos ajudam a ver mais claramente o mundo empírico. Os cientistas observam fenômenos e, de suas observações, tentam desenvolver maior compreensão do mundo”<sup>448</sup>.

Por sua vez, Marcelo Guedes Nunes define estatística nos seguintes termos:

A estatística lida com a coleta, organização e análise de conjuntos de dados. Seu objetivo é descrever esses conjuntos e obter, a partir deles, a maior quantidade de conhecimento possível. O objeto da estatística não é ideal ou abstrato. Seu propósito é oferecer soluções para combinar a medidas e analisar conjuntos ou séries de informações coletadas nos mais diversos campos do conhecimento<sup>449</sup>.

Conforme John Freund, “tudo que tratar, por pouco que seja, de coleta, processamento, interpretação e apresentação de dados pertence ao domínio da Estatística, assim como o planejamento detalhado que precede todas essas atividades”<sup>450</sup>.

No mesmo sentido, segundo Robin Lock, Patti Frazer Lock, Kari Lock Morgan, Eric Lock e Dennis Lock, “estatística é a ciência da coleta, descrição e análise de dados”<sup>451</sup>.

Assim, explica Marcelo Guedes Nunes que a jurimetria busca conhecer a realidade do Poder Judiciário e da prática jurídica, bem como estudar os resultados da aplicação do direito, “analisar os diferentes graus

---

<sup>447</sup> MEZZAROBBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 115.

<sup>448</sup> DIETZ, Thomas, KALOF, Linda. **Introdução à Estatística Social**. Rio de Janeiro: LTC, 2014, p. 54.

<sup>449</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 55.

<sup>450</sup> FREUND, John E. **Estatística Aplicada**. Tradução de Claus Ivo Doering. 11. ed. Porto Alegre: Bookman, 2007, p. 13.

<sup>451</sup> LOCK, Robin H., LOCK, Patti Frazer, MORGAN, Kari Lock, LOCK, Eric F., LOCK, Dennis F. Tradução de Ana Maria Lima de Farias e Vera Regina Lima de Farias e Flores. **Estatística: Revelando o Poder dos dados**. Rio de Janeiro: LTC, 2017, p. 03.

de aderência das leis e compreender as situações em que elas deixam de ser aplicadas, são os objetivos da Jurimetria<sup>452</sup>.

Em síntese, conforme referido autor, “em uma frase, a proposta da Jurimetria é entender como a ordem jurídica funciona na prática”<sup>453</sup>. É o que busca o presente trabalho, com sua devida delimitação, compreender, no plano concreto, se a usucapião extrajudicial é ou não um meio de acesso à justiça e em que medida.

Segundo Marcelo Guedes Nunes, “estudar Direito passou a ser sinônimo de estudar o sentido das leis, sem maiores preocupações em entender os efeitos e as consequências que essas leis produzem na sociedade”<sup>454</sup>.

De acordo com Marcelo Guedes Nunes, a diferença essencial entre a abordagem jurimétrica e a dogmática “está no uso de metodologia empírica. Na Jurimetria, um pesquisador apresenta sua suposição sobre alguma característica da ordem jurídica e depois vai a campo coletar dados para confirmá-la ou rejeitá-la”<sup>455</sup>.

Nesse sentido, acerca da coleta de dados, Orides Mezzaroba e Cláudia Servilha Monteiro explicam que a estatística “é um método. Um método de tirar conclusões ou efetuar previsões com base naqueles dados coletados”<sup>456</sup>.

No entanto, não significa que a dogmática será ignorada. Nesse sentido, explica Marcelo Guedes Nunes:

Os conceitos da lógica jurídica e as afirmações da doutrina dogmática não são dispensáveis para a Jurimetria. Muito pelo contrário, constituem uma referência a problemas práticos enfrentados pelos operadores, além de serem um farto e rico material de trabalho para a elaboração de hipóteses a serem testadas<sup>457</sup>.

---

<sup>452</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 119.

<sup>453</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 119.

<sup>454</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 131.

<sup>455</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 123.

<sup>456</sup> MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 115.

<sup>457</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 144.



Em outras palavras, segundo Marcelo Guedes Nunes:

A doutrina é um repositório importante de hipóteses de trabalho a partir das quais as pesquisas jurimétricas podem ser planejadas. Não há, portanto, uma contraposição, mas uma complementaridade entre o trabalho doutrinário dogmático e a pesquisa jurimétrica<sup>458</sup>.

Para esse autor, a Jurimetria utiliza da “natureza indutiva, que busca conhecer o Direito de baixo para cima. Explico-me para a Jurimetria, o Direito real é o Direito aplicado, o Direito praticado”<sup>459</sup>.

Conforme Orides Mezzaroba e Cláudia Servilha Monteiro, “o método indutivo permite que possamos analisar nosso objeto para tirarmos conclusões”<sup>460</sup>. De acordo com referidos autores, acerca do método indutivo, “a partir, por exemplo, da observação de um ou de alguns fenômenos particulares, uma proposição mais geral é estabelecida”<sup>461</sup>.

Assim, segundo Marcelo Guedes Nunes, “o objeto da Jurimetria acessa a realidade do direito ao tomar em consideração os valores concretos assumidos pelas variáveis em diferentes locais e momentos”<sup>462</sup>.

Portanto, a Jurimetria, conforme Marcelo Guedes Nunes, “deixa de lado o estudo isolado das normas gerais e coloca o plano concreto como objeto central de interesse”<sup>463</sup>.

Diante das inúmeras dificuldades atuais do Direito, segundo palavras de Marcelo Guedes Nunes, a Jurimetria é:

Um dos possíveis caminhos para contornar essas dificuldades, ensinando-nos um pouco sobre como funciona a ordem jurídica e sobre como

---

<sup>458</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 144.

<sup>459</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 123.

<sup>460</sup> MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 90.

<sup>461</sup> MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 90.

<sup>462</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 153.

<sup>463</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 150.

desenvolver melhores políticas em uma sociedade global, complexa e em frenética transformação<sup>464</sup>.

Nesse sentido, leciona Luiz Guilherme Loureiro que “as leis e os instrumentos jurídicos são fatos sociais, isto é, acabam também por influir na vida da sociedade e das pessoas, até porque estas são os sujeitos e destinatários da ordem jurídica”<sup>465</sup>.

Dessa forma, cumpre verificar perante as serventias extrajudiciais escolhidas se está ocorrendo acesso à justiça pela usucapião extrajudicial e em que medida.

Assim, examinada a questão da coleta de dados e da importância da investigação da situação concreta, serão expostos no próximo tópico os dados coletados nos respectivos Ofícios de Registro de Imóveis.

### 3.2 DADOS COLETADOS

O procedimento da usucapião extrajudicial e seu respectivo acesso à justiça foi averiguado a partir da situação concreta dos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo.

Nesse sentido, realizou-se a coleta de dados no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, no Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas, no Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista, e, por fim, no Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo.

A importância da referida coleta de referidos dados perante os Ofícios de Registro de Imóveis reside em descobrir se a usucapião extrajudicial é um meio de acesso à justiça, bem como expor possíveis melhorias ao procedimento para promoção do acesso à justiça.

Nesse sentido, foi fundamental a obtenção de referidos dados e informações perante as serventias extrajudiciais para averiguação da situação concreta desse novo meio de resolução de conflitos.

Assim, referida pesquisa de campo, a partir da aplicação de perguntas, serviu para determinação de quantos procedimentos de usucapião extrajudicial foram realizados desde o advento do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.015/2015).

---

<sup>464</sup> NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 142.

<sup>465</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 748.

Nesse sentido, elaborou-se questionamento sobre a legislação utilizada pela serventia para averiguação da usucapião extrajudicial, quais documentos são exigidos, bem como quantas usucapiões extrajudiciais foram propostas, respectivamente, nos anos de 2016, 2017 e 2018, ou seja, desde a entrada em vigor da legislação até o presente momento, obtendo-se informações por ano, possibilitando a averiguação se há um aumento ou não do pleito extrajudicial.

Os respectivos Ofícios de Registro de Imóveis foram questionados também em relação ao número de usucapiões impugnadas, rejeitadas e registradas, bem como qual foi a espécie de usucapião (extraordinária, ordinária, etc) mais requerida e se houve pedido de direito real diverso de propriedade, como por exemplo, usucapião de servidão.

Além, foi averiguado o tempo de duração de cada procedimento de usucapião extrajudicial, tendo sido obtida uma média geral do tempo de tramitação desde a propositura do pedido inicial até o registro, bem como a média geral atinente aos casos rejeitados.

Ainda, questionou-se sobre em quantos casos houve justificção administrativa e em quantos casos ocorreu conciliação/mediação.

Pesquisou-se também a forma de tramitação do procedimento (meio físico ou eletrônico), o que afeta diretamente o tempo de duração, dentre outras consequências, bem como a aceitação ou não de peticionamento via “e-protocolo”.

Questionou-se a realização ou não da lavratura do relatório circunstanciado (artigo 18, §1º e §2º, Provimento 65/CNJ), o que possibilita determinados aproveitamentos dos atos para o âmbito judicial.

Por fim, coletaram-se sugestões dos respectivos Registradores/Oficiais Substitutos para o aprimoramento do procedimento da usucapião extrajudicial e respectivo desenvolvimento do acesso à justiça por referido meio.

Assim, procedeu-se a aplicação dos seguintes questionamentos em cada Ofício de Registro de Imóveis:

- 1) Ofício de Registro de Imóveis pesquisado
- 2) Quais os municípios de abrangência do Ofício de Registro de Imóveis pesquisado?
- 3) Qual a legislação utilizada pela serventia para averiguação da usucapião extrajudicial?
- 4) Quais documentos são exigidos pela serventia para a usucapião extrajudicial?
- 5) Quantas usucapiões foram propostas em 2016?
- 6) Quantas usucapiões foram propostas em 2017?
- 7) Quantas usucapiões foram propostas em 2018?

- 8) Quantas usucapiões foram impugnadas?
- 9) Quantas usucapiões foram rejeitadas?
- 10) Quantas usucapiões foram registradas?
- 11) Qual espécie de usucapião foi mais requerida? Exemplos: extraordinária, ordinária, especial urbana.
- 12) Houve pedido de usucapião de direito real diverso de propriedade? Exemplo: usucapião de servidão. Se houve, qual direito real foi requerido?
- 13) Quais foram os principais motivos de rejeição das usucapiões?
- 14) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões registradas?
- 15) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões rejeitadas?
- 16) Em quantos casos houve justificação administrativa?
- 17) Em quantos casos houve conciliação/mediação?
- 18) É aceito o protocolo via “e-protocolo” do Colégio Registral nos casos de usucapião?
- 19) A tramitação do procedimento da usucapião extrajudicial ocorre por meio físico (papel impresso)?
- 20) A Serventia Extrajudicial realiza a lavratura do relatório circunstanciado (Artigo 18, §1º e §2º, Provimento 65/CNJ)?
- 21) Quais são as sugestões do Registrador/Oficial Substituto para o aprimoramento do procedimento da usucapião extrajudicial?

Ainda, para possibilitar uma comparação com os dados extrajudiciais obtidos, diligenciou-se a obtenção de informações relativas ao número de ingresso de ações judiciais nas respectivas Varas de abrangência dos Ofícios de Registro de Imóveis pesquisados, nos anos de 2016, 2017 e 2018.

Desse modo, para a comparação dos dados obtidos a partir dos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, foi realizada pesquisa no Foro da Capital, especificamente na Vara de Sucessões e Registros Públicos da Capital. Por sua vez, foi realizada também pesquisa no Foro de Tijucas, São João Batista e Porto Belo.

Sobre referida metodologia, lecionam Orides Mezzaroba e Cláudia Servilha Monteiro “esse estudo possibilita ao pesquisador estabelecer relações comparativas entre dois ou mais casos específicos, com a finalidade de verificar as conexões entre eles”<sup>466</sup>.

---

<sup>466</sup> MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 155.

Para o alcance de referidos dados judiciais, foi realizada pesquisa no Sistema de Automatização da Justiça (SAJ) do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC).

Assim, descrita a metodologia utilizada, serão apresentadas as respostas obtidas em cada Ofício e na respectiva Vara, reproduzindo com exatidão os dados obtidos, que serão analisados e comparados no tópico posterior.

### **3.2.1 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC**

O presente subitem destina-se a exposição dos dados coletados no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC a partir dos questionamentos realizados, obtendo-se as seguintes respostas:

1) Ofício de Registro de Imóveis pesquisado: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC

2) Quais os municípios de abrangência do Ofício de Registro de Imóveis pesquisado? Florianópolis/SC.

3) Qual a legislação utilizada pela serventia para averiguação da usucapião extrajudicial? Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973), Provimento 65/2017 do CNJ, Código Civil (Lei 10.406/2002), Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) e Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina.

4) Quais documentos são exigidos pela serventia para a usucapião extrajudicial? Os documentos exigidos conforme a legislação.

5) Quantas usucapiões foram propostas em 2016? 0.

6) Quantas usucapiões foram propostas em 2017? 0.

7) Quantas usucapiões foram propostas em 2018? 2.

8) Quantas usucapiões foram impugnadas? 0.

9) Quantas usucapiões foram rejeitadas? 0.

10) Quantas usucapiões foram registradas? 0.

11) Qual espécie de usucapião foi mais requerida? Exemplos: extraordinária, ordinária, especial urbana. A espécie de usucapião mais requerida foi a extraordinária.

12) Houve pedido de usucapião de direito real diverso de propriedade? Exemplo: usucapião de servidão. Se houve, qual direito real foi requerido? Não houve.

13) Quais foram os principais motivos de rejeição das usucapiões? Não ocorreram rejeições.

14) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões registradas? Apenas duas usucapiões foram pleiteadas e não foram

registradas por enquanto, não tendo, portanto, como estimar o tempo médio.

15) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões rejeitadas? Não ocorreram rejeições, não tendo como estimar o tempo médio.

16) Em quantos casos houve justificação administrativa? 0.

17) Em quantos casos houve conciliação/mediação? 0.

18) É aceito o protocolo via “e-protocolo” do Colégio Registral nos casos de usucapião? Sim, mas nunca aconteceu.

19) A tramitação do procedimento da usucapião extrajudicial ocorre por meio físico (papel impresso)? Sim.

20) A Serventia Extrajudicial realiza a lavratura do relatório circunstanciado (Artigo 18, §1º e §2º, Provimento 65/CNJ)? Sim, mas nunca ocorreu.

21) Quais são as sugestões do Registrador/Oficial Substituto para o aprimoramento do procedimento da usucapião extrajudicial? Sem sugestões uma vez que a experiência do Ofício com o procedimento da usucapião extrajudicial foi apenas em dois casos, pois a área de atuação do 1º Ofício possui grande índice de titulação, existindo poucos casos de usucapião.

Na pesquisa, obteve-se também imagem da área de atuação do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, conforme informação constante no site de referido Ofício<sup>467</sup>.

---

<sup>467</sup> Disponível em: <<http://www.lori.com.br/Circunscricao>>. Acesso em: 05/11/2018.



Além da obtenção das supracitadas informações no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, realizou-se pesquisa relativa às usucapiões propostas judicialmente, objetivando comparar o número de proposituras extrajudiciais e judiciais.

Dessa forma, extraíram-se as seguintes informações concernentes à propositura judicial de usucapiões em Florianópolis/SC: no ano de 2016 foram propostas 250 usucapiões judiciais, já no ano de 2017 foram 285 pleitos e, por fim, no ano de 2018 foram 201.

A seguir, no próximo item, serão expostos os dados obtidos no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC.

### **3.2.2 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC**

O presente subitem destina-se a exposição dos dados coletados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC a partir dos questionamentos realizados, obtendo-se as seguintes respostas:

1) Ofício de Registro de Imóveis pesquisado: 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC

2) Quais os municípios de abrangência do Ofício de Registro de Imóveis pesquisado? Florianópolis (norte e sul da ilha)

3) Qual a legislação utilizada pela Serventia para averiguação da usucapião extrajudicial? Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973), Provimento 65/2017 do CNJ, Código Civil (Lei 10.406/2002), Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina, Lei Municipal e Portaria nº 04/2018 da Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital/SC.

4) Quais documentos são exigidos pela serventia para a usucapião extrajudicial? Existe um roteiro de conferência no Ofício.

5) Quantas usucapiões foram propostas em 2016? 142.

6) Quantas usucapiões foram propostas em 2017? 462.

7) Quantas usucapiões foram propostas em 2018? 685.

8) Quantas usucapiões foram impugnadas? 6.

9) Quantas usucapiões foram rejeitadas? Sem referida informação.

10) Quantas usucapiões foram registradas? 60.

11) Qual espécie de usucapião foi mais requerida? Exemplos: extraordinária, ordinária, especial urbana. A espécie de usucapião mais requerida foi a ordinária.

12) Houve pedido de usucapião de direito real diverso de propriedade? Exemplo: usucapião de servidão. Se houve, qual direito real foi requerido? Sim. Usufruto.

13) Quais foram os principais motivos de rejeição das usucapiões? Parcelamento irregular do solo.

14) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões registradas? Exemplo: 90 dias, 120 dias, 300 dias. O tempo médio de tramitação foi de 240 dias para as registradas.

15) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões rejeitadas? Não temos dados de quantos pedidos foram rejeitados.

16) Em quantos casos houve justificação administrativa? Sem resposta.

17) Em quantos casos houve conciliação/mediação? 0.

18) É aceito o protocolo via “e-protocolo” do Colégio Registral nos casos de usucapião? Não.

19) A tramitação do procedimento da usucapião extrajudicial ocorre por meio físico (papel impresso)? Sim.

20) A Serventia Extrajudicial realiza a lavratura do relatório circunstanciado (Artigo 18, §1º e §2º, Provimento 65/CNJ)? Não.

21) Quais são as sugestões do Registrador/Oficial Substituto para o aprimoramento do procedimento da usucapião extrajudicial? Ajudaria se o Tribunal normatizasse o procedimento de Usucapião Extrajudicial



para suprir lacunas da Lei nº 6.015/73 e do Provimento nº 65/2017 do CNJ.

A seguir, no próximo item, serão expostos os dados obtidos no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC.

### **3.2.3 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC**

O presente subitem destina-se a exposição dos dados coletados no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC a partir dos questionamentos realizados, obtendo-se as seguintes respostas:

1) Ofício de Registro de Imóveis pesquisado: 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC.

2) Quais os municípios de abrangência do Ofício de Registro de Imóveis pesquisado? Florianópolis.

3) Qual a legislação utilizada pela Serventia para averiguação da usucapião extrajudicial? Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973), Provimento 65/2017 do CNJ, Código Civil (Lei 10.406/2002), Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) e Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina.

4) Quais documentos são exigidos pela serventia para a usucapião extrajudicial? Basicamente os documentos previstos na Lei 6.015/1973 e no Provimento 65 do CNJ.

5) Quantas usucapiões foram propostas em 2016? 2.

6) Quantas usucapiões foram propostas em 2017? 6.

7) Quantas usucapiões foram propostas em 2018? 8.

8) Quantas usucapiões foram impugnadas? 0.

9) Quantas usucapiões foram rejeitadas? 1.

10) Quantas usucapiões foram registradas? 3.

11) Qual espécie de usucapião foi mais requerida? Exemplos: extraordinária, ordinária, especial urbana. Foi a extraordinária.

12) Houve pedido de usucapião de direito real diverso de propriedade? Exemplo: usucapião de servidão. Se houve, qual direito real foi requerido? Não houve.

13) Quais foram os principais motivos de rejeição das usucapiões? Ausência de documentação.

14) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões registradas? Exemplo: 90 dias, 120 dias, 300 dias. Média de 120 dias.

15) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões rejeitadas? Média de 180 dias.

16) Em quantos casos houve justificativa administrativa? 0.

17) Em quantos casos houve conciliação/mediação? 0.

18) É aceito o protocolo via “e-protocolo” do Colégio Registral nos casos de usucapião? Sim, mas nunca recebeu.

19) A tramitação do procedimento da usucapião extrajudicial ocorre por meio físico (papel impresso)? Sim.

20) A Serventia Extrajudicial realiza a lavratura do relatório circunstanciado (Artigo 18, §1º e §2º, Provimento 65/CNJ)? Sim, entretanto até então não realizou.

21) Quais são as sugestões do Registrador/Oficial Substituto para o aprimoramento do procedimento da usucapião extrajudicial? Possibilidade de o procedimento ocorrer em via eletrônica; remuneração pelo procedimento da usucapião extrajudicial; reunião e sistematização das Circulares da Corregedoria sobre o tema da usucapião extrajudicial e o respectivo acréscimo ao Código de Normas.

A seguir, no próximo item, serão expostos os dados obtidos do Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas/SC.

### 3.2.4 Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas/SC

O presente subitem destina-se a exposição dos dados coletados no Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas/SC a partir dos questionamentos realizados, obtendo-se as seguintes respostas:

1) Ofício de Registro de Imóveis pesquisado: Registro de Imóveis de Tijucas/SC

2) Quais os municípios de abrangência do Ofício de Registro de Imóveis pesquisado? Tijucas e Canelinha.

3) Qual a legislação utilizada pela Serventia para averiguação da usucapião extrajudicial? Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973), Provimento 65/2017 do CNJ, Código Civil (Lei 10.406/2002), Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina e Lei Municipal.

4) Quais documentos são exigidos pela serventia para a usucapião extrajudicial? Todos os documentos exigidos pelo Provimento 65 do CNJ e mais os documentos que entendemos necessários no caso concreto.

5) Quantas usucapiões foram propostas em 2016? 12.

6) Quantas usucapiões foram propostas em 2017? 28.

7) Quantas usucapiões foram propostas em 2018? 27.

8) Quantas usucapiões foram impugnadas? 0.

9) Quantas usucapiões foram rejeitadas? 32.

10) Quantas usucapiões foram registradas? 14.

11) Qual espécie de usucapião foi mais requerida? Exemplos: extraordinária, ordinária, especial urbana. Extraordinária.

12) Houve pedido de usucapião de direito real diverso de propriedade? Exemplo: usucapião de servidão. Se houve, qual direito real foi requerido? Não.

13) Quais foram os principais motivos de rejeição das usucapiões? Insuficiência de provas e equívoco no procedimento extrajudicial.

14) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões registradas? 180 dias

15) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões rejeitadas? 120 dias.

16) Em quantos casos houve justificção administrativa? 0.

17) Em quantos casos houve conciliação/mediação? 0.

18) É aceito o protocolo via “e-protocolo” do Colégio Registral nos casos de usucapião? Sim.

19) A tramitação do procedimento da usucapião extrajudicial ocorre por meio físico (papel impresso)? Sim.

20) A Serventia Extrajudicial realiza a lavratura do relatório circunstanciado (Artigo 18, §1º e §2º, Provimento 65/CNJ)? Nunca precisou realizar, pois não houve impugnação do pedido.

21) Quais são as sugestões do Registrador/Oficial Substituto para o aprimoramento do procedimento da usucapião extrajudicial? Alteração do Provimento 65 para que a anuência dos confrontantes siga as regras da anuência dos confrontates em procedimento de retificação.

Além da obtenção das supracitadas informações no Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas/SC, realizou-se pesquisa relativa às usucapiões propostas judicialmente, objetivando comparar o número de proposituras extrajudiciais e judiciais.

Assim, extraíram-se as seguintes informações concernentes à propositura judicial de usucapiões em Tijucas/SC: no ano de 2016 foram propostas 24 usucapiões judiciais, já no ano de 2017 foram 21 pleitos e, por fim, no ano de 2018 foram 30.

A seguir, no próximo item, serão expostos os dados obtidos do Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista/SC.

### **3.2.5 Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista/SC**

Já o presente subitem destina-se a exposição dos dados coletados no Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista/SC a partir dos questionamentos realizados, obtendo-se as seguintes respostas:

1) Ofício de Registro de Imóveis pesquisado: Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista/SC

2) Quais os municípios de abrangência do Ofício de Registro de Imóveis pesquisado? Contemplando os municípios de São João Batista, Nova Trento e Major Gercino.

3) Qual a legislação utilizada pela Serventia para averiguação da usucapião extrajudicial? Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973), Provimento 65/2017 do CNJ, Código Civil (Lei 10.406/2002), Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina e Lei Municipal.

4) Quais documentos são exigidos pela serventia para a usucapião extrajudicial? 1. Requerimento (equivale a petição inicial em quatro vias) contendo qualificação do interessado, relato dos fatos, comprovações dos fatos, valor do imóvel, assinado pelo advogado e pelo interessado (se casal os dois assinam); deverá ser requerida intimações da União, Estado e Município e de confrontantes (se for o caso). Acompanhando, entre outros, necessariamente os documentos:

2. Documento de identidade, CPF, endereço, certidão de casamento/nascimento do Autor;

3. Procuração e xerox da Carteira da OAB;

4. Ata Notarial lavrada junto ao Cartório de Tabelionato, atestando o tempo de posse, Certidão para fins de Usucapião sobre a área; Título ou imposto sobre a área ou outro documentos referente a posse do imóvel; Declaração, quando for o caso, de que não possui outro imóvel; (Apresentar a Ata original e três cópias)

5. Planta, Memorial Descritivo e ART com o devido pagamento. A ART deverá conter a descrição dos elementos e informar que é para usucapião. Deverão ser apresentados em 04 (quatro) vias a ART, Planta e Memorial. A planta deverá ter assinaturas com reconhecimento de firma de todos os envolvidos e dos extremantes e/ou detentores de direito real sobre os imóveis confrontantes; Anuentes e confrontantes, qualificados e indicado a matrícula do imóvel ou Declaração de Posse.

6. Certidões do local do imóvel e do domicílio do Requerente; - CND Federal, Estadual e Municipal - Certidão de Feitos Ajuizados na Justiça Estadual e Federal (Na área civil e criminal). Se positiva deverá acompanhar Certidão Narrativa - Se tiver sucessão de posseiros apresentar CND e Certidões dos envolvidos.

7. Croqui da localização do imóvel se Rural: apresentar ITR, CCIR, CAR, INCRA e NIRF do imóvel; se Urbano: IPTU, inscrição imobiliária, Outros documentos que comprovem a posse do imóvel

usucapiendo: imposto de renda, energia elétrica, contas de água, telefone etc.

5) Quantas usucapiões foram propostas em 2016? 0.

6) Quantas usucapiões foram propostas em 2017? 8.

7) Quantas usucapiões foram propostas em 2018? 19.

8) Quantas usucapiões foram impugnadas? 1.

9) Quantas usucapiões foram rejeitadas? 0.

10) Quantas usucapiões foram registradas? 12.

11) Qual espécie de usucapião foi mais requerida? Exemplos: extraordinária, ordinária, especial urbana. Extraordinária e comum ordinária.

12) Houve pedido de usucapião de direito real diverso de propriedade? Exemplo: usucapião de servidão. Se houve, qual direito real foi requerido? Não houve.

13) Quais foram os principais motivos de rejeição das usucapiões? Por enquanto não foi rejeitado nenhum pedido, no entanto alguns estão parados pois se encontram em exigência ou aguardando notificações.

14) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões registradas? 145 dias.

15) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões rejeitadas? Não houve rejeição até o momento.

16) Em quantos casos houve justificação administrativa? 0.

17) Em quantos casos houve conciliação/mediação? 0.

18) É aceito o protocolo via “e-protocolo” do Colégio Registral nos casos de usucapião? Sim.

19) A tramitação do procedimento da usucapião extrajudicial ocorre por meio físico (papel impresso)? Sim, por meio físico, inclusive as notificações são enviadas em papel via AR.

20) A Serventia Extrajudicial realiza a lavratura do relatório circunstanciado (Artigo 18, §1º e §2º, Provimento 65/CNJ)? Sim, foi solicitada e realizada em apenas um caso, uma vez que foi o único impugnado até o momento.

21) Quais são as sugestões do Registrador/Oficial Substituto para o aprimoramento do procedimento da usucapião extrajudicial? Previsão legal de tramitação do procedimento via eletrônica, inclusive com possibilidade de envio das notificações para os entes públicos por e-mail/malote digital. Isso agilizaria o procedimento e evitaria dispêndio de papel. Remuneração do procedimento adequada ao serviço realizado, uma vez que demanda mais funcionários.

Além da obtenção das supracitadas informações no Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista/SC, realizou-se pesquisa relativa às usucapiões propostas judicialmente, objetivando comparar o número de proposituras extrajudiciais e judiciais.

Assim, extraíram-se as seguintes informações concernentes à propositura judicial de usucapiões em São João Batista/SC: no ano de 2016 foram propostas 10 usucapiões judiciais, já no ano de 2017 foram 11 pleitos e, por fim, no ano de 2018 foram 04.

### **3.2.6 Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC**

Seguindo a pesquisa, também foram realizados os questionamentos no Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC, destinando-se o presente subitem para exposição das seguintes respostas obtidas:

1) Ofício de Registro de Imóveis pesquisado: Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC.

2) Quais os municípios de abrangência do Ofício de Registro de Imóveis pesquisado? Municípios de Porto Belo e Bombinhas.

3) Qual a legislação utilizada pela Serventia para averiguação da usucapião extrajudicial? Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973), Provimento 65/2017 do CNJ, Código Civil (Lei 10.406/2002), Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina e Lei Municipal.

4) Quais documentos são exigidos pela serventia para a usucapião extrajudicial? Os previstos na Lei 6.015/1973 e no Provimento 65 do CNJ, dentre outros necessários.

5) Quantas usucapiões foram propostas em 2016? 0.

6) Quantas usucapiões foram propostas em 2017? 3.

7) Quantas usucapiões foram propostas em 2018? 15.

8) Quantas usucapiões foram impugnadas? Nenhuma usucapião e temos nesta serventia treze usucapiões com exigências a serem cumpridas.

9) Quantas usucapiões foram rejeitadas? 2.

10) Quantas usucapiões foram registradas? 3.

11) Qual espécie de usucapião foi mais requerida? Exemplos: extraordinária, ordinária, especial urbana. Extraordinária.

12) Houve pedido de usucapião de direito real diverso de propriedade? Exemplo: usucapião de servidão. Se houve, qual direito real foi requerido? Não.

13) Quais foram os principais motivos de rejeição das usucapiões? Ausência de documentação.

14) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões registradas? 90 dias.

15) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões rejeitadas? 30 dias.

16) Em quantos casos houve justificativa administrativa? 0.

17) Em quantos casos houve conciliação/mediação? 0.

18) É aceito o protocolo via “e-protocolo” do Colégio Registral nos casos de usucapião? Não.

19) A tramitação do procedimento da usucapião extrajudicial ocorre por meio físico (papel impresso)? Sim.

20) A Serventia Extrajudicial realiza a lavratura do relatório circunstanciado (Artigo 18, §1º e §2º, Provimento 65/CNJ)? Sim, mas nunca precisou.

21) Quais são as sugestões do Registrador/Oficial Substituto para o aprimoramento do procedimento da usucapião extrajudicial? Emolumentos pelo procedimento.

Além da obtenção das supracitadas informações no Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC, realizou-se pesquisa relativa às usucapiões propostas judicialmente, objetivando comparar o número de proposituras extrajudiciais e judiciais.

Assim, extraíram-se as seguintes informações concernentes à propositura judicial de usucapiões em Porto Belo/SC: no ano de 2016 foram propostas 65 usucapiões judiciais, já no ano de 2017 foram 72 pleitos e, por fim, no ano de 2018 foram 76.

A seguir, no próximo item, serão analisados e comparados os respectivos dados coletados.

### 3.3 ANÁLISE E COMPARAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

O presente item destina-se a análise e comparação dos dados coletados perante os Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo.

Referente à legislação utilizada para averiguação da usucapião extrajudicial, há convergência das respostas dos Ofícios de Registro de Imóveis, confirmando a hipótese de que há utilização da Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973), do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), do Código Civil (Lei 10.406/2002), do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), do Código de Normas da Corregedoria-

Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina e das respectivas Leis Municipais.

Concernente aos documentos exigidos para a usucapião extrajudicial pelos Ofícios de Registro de Imóveis, há igualmente semelhança, baseada, precipuamente, nas legislações supracitadas.

Diante dos dados obtidos, relativo ao número de pleitos das usucapiões, é possível afirmar que houve um aumento de pedidos pela modalidade extrajudicial de usucapião. O crescimento do pleito extrajudicial demonstra a intensificação do acesso à justiça pela usucapião extrajudicial.

Nesse sentido, os seguintes Ofícios de Registro de Imóveis apresentaram aumento no recebimento de pedidos iniciais de usucapiões extrajudiciais: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas, Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista e Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo.

Assim, relativo ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, a partir dos dados obtidos, em que pese escassos, em virtude das circunstâncias próprias da área de atuação do Ofício, é possível extrair o seguinte gráfico:





Relativo ao 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, com base nos dados coletados, é possível sintetizar no seguinte gráfico:

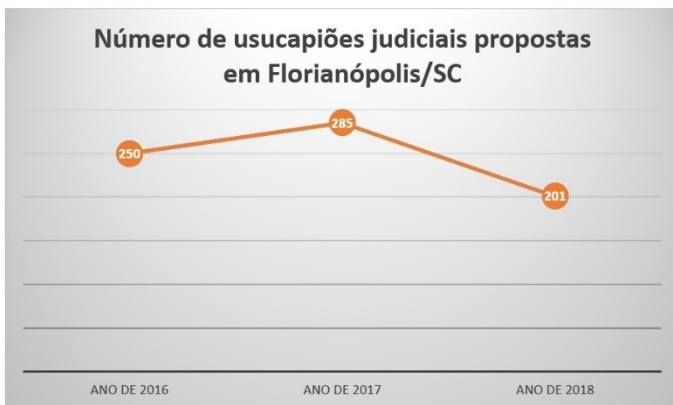


Concernente ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, baseado nos dados coletados, extrai-se o seguinte gráfico:

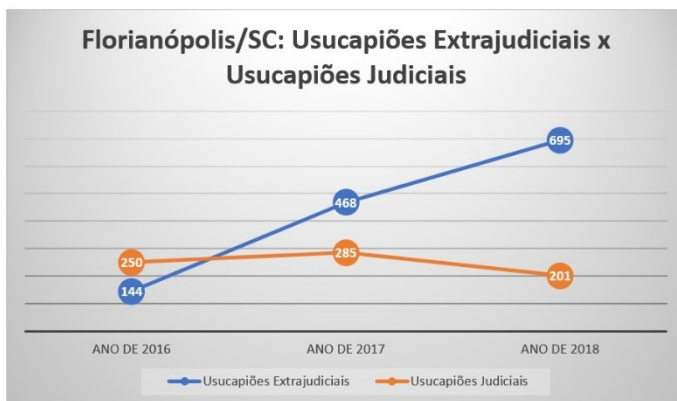


Além da obtenção das supracitadas informações nos Offícios de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, realizou-se pesquisa relativa às usucapiões propostas judicialmente, objetivando comparar o número de proposituras extrajudiciais e judiciais.

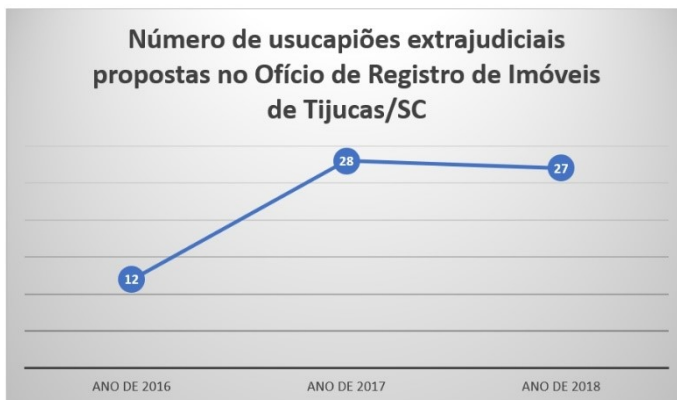
Nesse sentido, conforme os dados expostos no tópico anterior, é possível formar o seguinte gráfico:



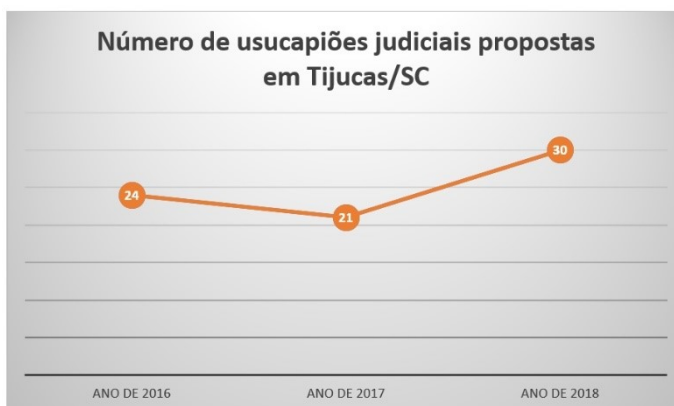
Assim, somando os dados obtidos no 1º, 2º e 3º Offícios de Registro de Florianópolis e comparando às informações judiciais obtidas, formase o seguinte gráfico, demonstrando o aumento do número de pleitos extrajudiciais e a diminuição de ações judiciais:



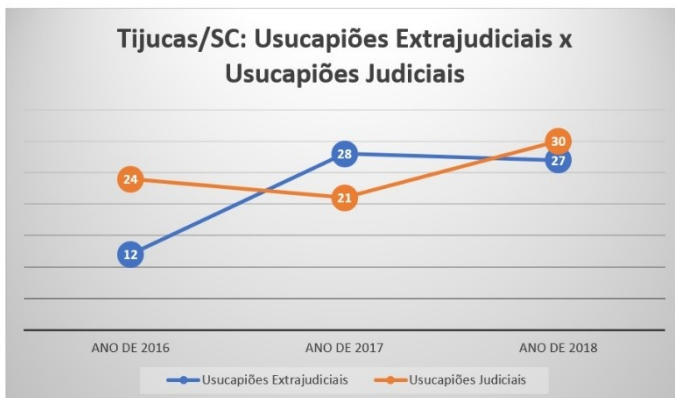
Por sua vez, a partir dos dados obtidos no Ofício de Registro de Imóveis de Tijucas/SC, é possível extrair o seguinte gráfico atinente ao número de usucapiões extrajudiciais propostas no referido Ofício:



Nesse sentido, a partir dos dados judiciais coletados de Tijucas/SC é possível formar o seguinte gráfico:



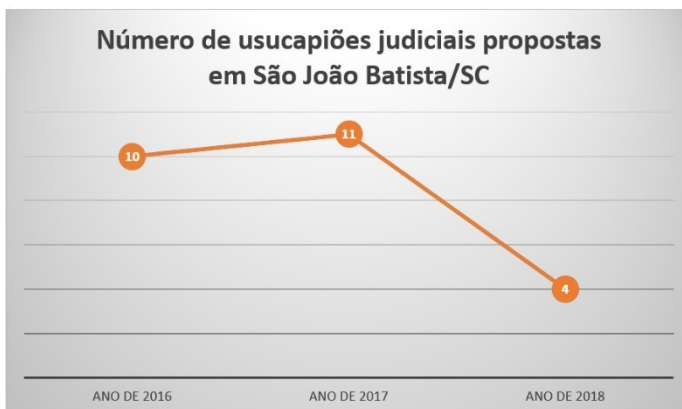
Assim, conjugando os dados de ambas as vias (extrajudicial e judicial) de Tijucas/SC, obtém-se o seguinte gráfico:



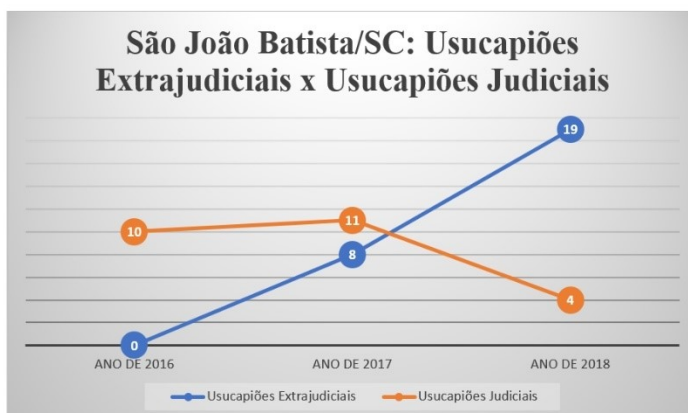
Por sua vez, com base nos dados obtidos no Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista/SC, é possível extrair o seguinte gráfico atinente ao número de usucapiões extrajudiciais propostas em dito Ofício:



Também, a partir dos dados judiciais coletados atinentes a São João Batista/SC é possível formar o seguinte gráfico:



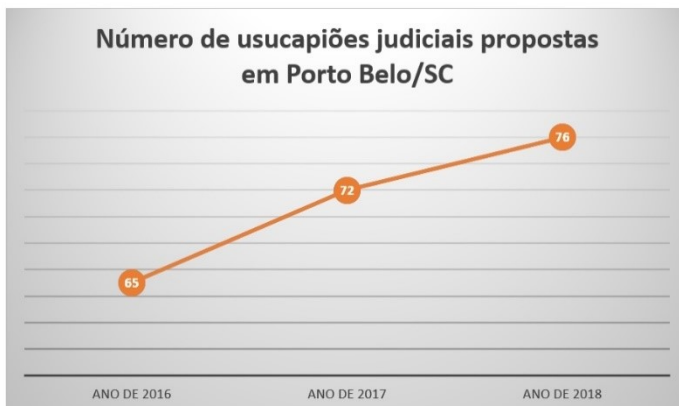
Assim, comparando os dados de ambas as modalidades (extrajudicial e judicial) de São João Batista/SC, obtém-se o seguinte gráfico, demonstrando o aumento do número de pleitos extrajudiciais e a diminuição de ações judiciais:



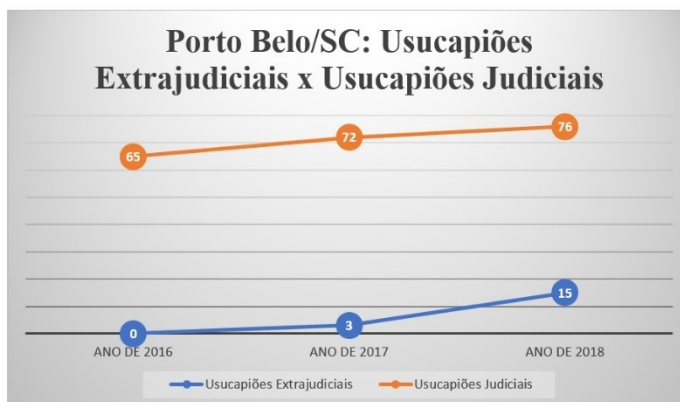
No que lhe concerne, a partir dos dados obtidos no Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC, é possível sintetizar o número de usucapiões extrajudiciais propostas no referido Ofício pelo gráfico a seguir:



Nesse sentido, a partir dos dados judiciais coletados em Porto Belo/SC é possível formar o seguinte gráfico:

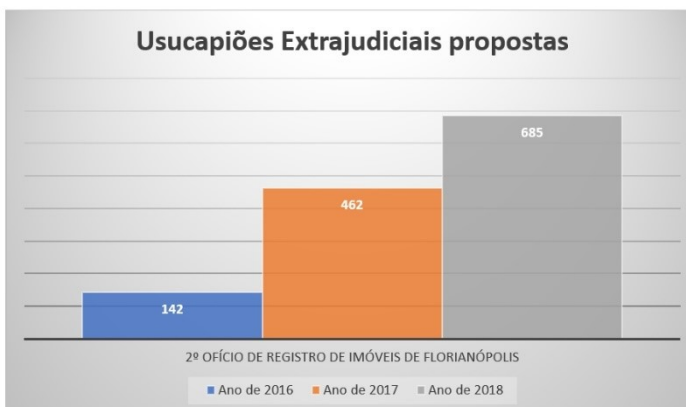
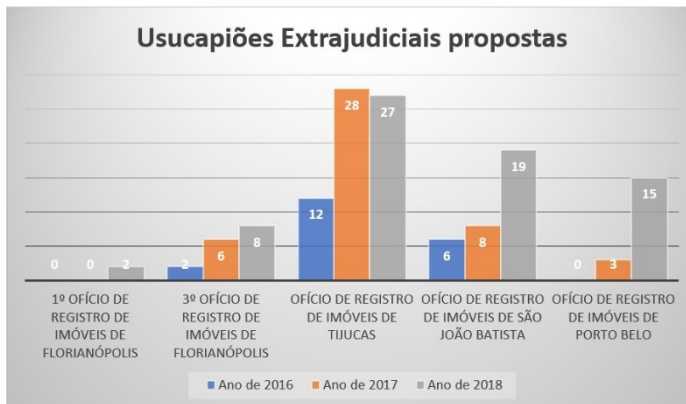


Assim, conjugando os dados de ambas as modalidades (extrajudicial e judicial) de Porto Belo/SC, obtém-se o seguinte gráfico, demonstrando o aumento do número de usucapiões extrajudiciais e judiciais:



Portanto, os seis Ofícios de Registro de Imóveis pesquisados apresentaram aumento do número de pedidos extrajudiciais de usucapião. Em Florianópolis/SC e São João Batista/SC, constatou-se, inclusive, a diminuição de propositura de ações judiciais relativas à usucapião.

Assim, a partir dos dados coletados em todos os Ofícios de Registro de Imóveis pesquisados, formou-se, em síntese, o seguinte gráfico, sendo que pelo grande número de pleitos verificados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, procedeu-se gráfico próprio para referida serventia:



Portanto, os Ofícios pesquisados demonstraram, mediante os dados coletados, crescimento no número de pedidos de usucapiões extrajudiciais, confirmando a hipótese de que há um aumento do número de pleitos perante as serventias extrajudiciais.

Concernente ao estudo de quantas usucapiões foram impugnadas, constatou-se apenas um caso no Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista e seis casos no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, revelando a exígua ocorrência de referida controvérsia.

Quanto à espécie de usucapião mais pleiteada, a partir dos dados coletados, é majoritário nas serventias extrajudiciais pesquisadas que a espécie de usucapião extraordinária foi a mais requerida, sendo que o 2º



Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis teve mais pedidos baseados na espécie ordinária.

Relativo ao direito real pleiteado, em que pese o Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) prever em seu artigo 2º, §2º que o procedimento da usucapião extrajudicial pode abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis de usucapião, diante dos dados coletados nos Ofícios, percebe-se que os pedidos de usucapião extrajudicial remontam majoritariamente ao direito real de propriedade, tendo sido constatado casos exíguos de pedido de usucapião de usufruto no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis.

Sobre quantas usucapiões foram rejeitadas, constata-se, a partir dos dados coletados, um índice relevante de rejeições. Atinente ao questionamento de quais seriam os principais motivos de rejeição das usucapiões, nas serventias que tiveram ocasiões de rejeições, o principal motivo apontado, a partir dos dados coletados, foi a ausência de documentação e provas, sendo obtida resposta também indicando o parcelamento irregular do solo como um dos grandes motivos para rejeição.

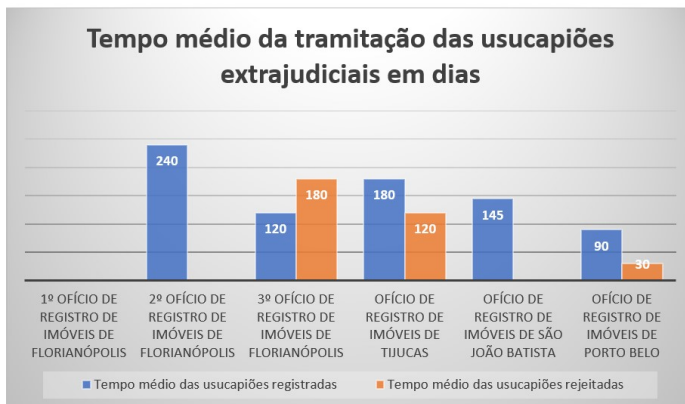
Sobre o tempo médio de tramitação da usucapião extrajudicial, com base nos dados coletados, confirmou-se a hipótese de que o procedimento está ocorrendo de forma célere nas serventias extrajudiciais.

O 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, uma vez que não possui, por enquanto, usucapiões registradas e nem rejeitadas, não dispõe do tempo médio de tramitação.

Já o Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista não teve nenhuma usucapião rejeitada, não dispondo, igualmente, do tempo médio de tramitação de usucapião rejeitada.

Quanto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, não existem dados de quantos pedidos foram rejeitados, impossibilitando, assim, o cálculo do tempo médio de tramitação das usucapiões rejeitadas.

A partir dos dados coletados, é possível construir o seguinte gráfico atinente à questão temporal das usucapiões extrajudiciais, quantificado em dias, comprovando a celeridade do procedimento:



Assim, a partir do tempo médio de tramitação constatado em cada Ofício pesquisado, é possível afirmar que o procedimento de usucapião extrajudicial está ocorrendo de modo célere.

Referente ao tema da justificação administrativa, apesar da possibilidade prevista no Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) para casos em que há ausência ou insuficiência de documentos, os Ofícios pesquisados não apresentaram ocorrência de referido instituto.

Da mesma forma, não obstante prevista a possibilidade de realização de conciliação/mediação nos Ofícios de Registro de Imóveis, nas serventias pesquisadas não foi constatada referida circunstância. A ausência de ocorrência de conciliação/mediação decorre da escassez de impugnações.

Em outras palavras, a utilização de conciliação/mediação ocorre após eventual impugnação. Nos Ofícios pesquisados averiguou-se apenas um caso de impugnação no Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista e seis casos no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, demonstrando a exígua ocorrência de referida controvérsia, ou seja, um baixo índice de impugnações, o que tem direta consequência para a viabilidade de conciliação/mediação.

Relativa a aceitação do “e-protocolo” do Colégio Registral, a partir dos dados obtidos, é possível afirmar que há admissão em quatro dos seis Ofícios analisados. Em que pese quatro Ofícios admitam o “e-protocolo”, nenhuma serventia recebeu ainda protocolo por referida forma.

Já quanto à tramitação, com base nas informações coletadas, o procedimento da usucapião extrajudicial ocorre por meio físico (papel impresso) em todos os Ofícios pesquisados.

Dentre as sugestões recebidas dos Registradores/Oficiais Substitutos para aprimoramento do instituto da usucapião extrajudicial preponderou a proposta de possibilidade de tramitação do procedimento pela via eletrônica, trazendo maior celeridade e evitando dispêndios ocasionados pelo meio físico.

Foi igualmente recebido como sugestão a alteração do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) para que a anuência dos confrontantes da usucapião extrajudicial siga as regras da anuência dos confrontantes em procedimento de retificação.

Além, foi sugerido também a remuneração pelo procedimento da usucapião extrajudicial, bem como a reunião das Circulares da Corregedoria sobre o tema da usucapião extrajudicial com a respectiva inserção no Código de Normas.

Também, entre as sugestões colhidas está a normatização do procedimento de usucapião extrajudicial pela Corregedoria para suprir lacunas da Lei 6.015/1973 e do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Assim, a partir dos dados coletados, além da aferição da conjuntura atual, possibilitou-se a visualização de possíveis aperfeiçoamentos com o objetivo de desenvolver o acesso à justiça pela usucapião extrajudicial.

A possibilidade de tramitação por meio eletrônico traria benefícios na diminuição do tempo de tramitação, trazendo maior celeridade ao procedimento, bem como eliminaria a utilização de papel, dentre outros aspectos benéficos.

Na pesquisa realizada perante as serventias extrajudiciais estudadas, constatou-se que grande parte das respostas aos questionamentos realizados já estavam organizadas pelos próprios Oficiais/Substitutos dos respectivos Oficinas de Registro de Imóveis.

Para uma compreensão mais ampla sobre o movimento de acesso à justiça pela usucapião extrajudicial poderiam ocorrer medidas voltadas à possibilidade de cada serventia extrajudicial sintetizar seus dados atinentes ao procedimento e, mediante um órgão de referência, publicar os dados, com observância das disposições legais.

Dessa forma, estariam reunidas, assim como acontece com o programa Justiça em Números do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), informações concernentes à usucapião extrajudicial, possibilitando um panorama completo sobre essa via de acesso à justiça, viabilizando outros estudos futuros sobre o procedimento e, respectivamente, seu aprimoramento.

Nesse sentido, além das outras medidas possíveis para aprimoramento do instituto, a centralização das informações, com o envio

dos dados pelos Ofícios de Registro de Imóveis, possibilitaria uma compreensão mais abrangente e integral da situação concreta dos pleitos de procedimento de usucapião extrajudicial no estado de Santa Catarina.

Assim, analisados e comparados os dados obtidos, no próximo item serão expostas as conclusões da presente pesquisa.

## CONCLUSÃO

No presente trabalho abordou-se no primeiro capítulo o tema atinente ao acesso à justiça e o fenômeno da desjudicialização. Já no segundo capítulo, tratou-se da usucapião, abordando-se a questão da propriedade e da posse, o histórico e as características da usucapião, bem como a questão das espécies de usucapião, além das respectivas modalidades de usucapião (extrajudicial e judicial). Por fim, no terceiro capítulo, foram estudadas questões atinentes ao acesso à justiça pela usucapião extrajudicial a partir da experiência dos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo, tendo sido abordada a importância da coleta de dados para aferição da situação concreta, assim como foram expostos os dados obtidos em referidos Ofícios e, por fim, analisou-se e comparou-se os dados coletados.

Relacionado ao primeiro capítulo, conclui-se que:

1) O acesso à justiça possui limitações causadas por diferentes razões, denominando-se de “ondas” as suas respectivas fases.

2) A primeira onda corresponde ao problema dos elevados custos do processo e escassez de informações sobre direitos e deveres, tendo sido combatida, principalmente, por sistemas de assistência judiciária, a criação de defensorias públicas e a prestação de orientações à população.

3) A segunda onda enfrentou a dificuldade da falta de meios para defesa de interesses difusos e coletivos, ocasião em que o cunho individualista do processo precisou ser reformulado, dando espaço também a uma concepção de tutela coletiva e difusa.

4) A terceira onda retrata as adversidades do acesso à justiça quanto a efetivação célere e adequada de direitos, com foco no combate aos referidos entraves, como por exemplo, a morosidade.

5) Para a superação de aludida demora, há necessidade que o Estado proporcione, dentre outras medidas, múltiplos caminhos de acesso à justiça, possibilitando, inclusive, vias extrajudiciais para resolução adequada dos conflitos.

6) O enfoque da terceira onda supera a questão do ambiente judicial, incentivando novos métodos e formas de procedimentos para efetivação do acesso à justiça, promovendo a desjudicialização.

7) Nesse sentido, há atribuição de funções antes exclusivas do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, especialmente para as serventias extrajudiciais, fenômeno conhecido como desjudicialização, extrajudicialização ou administrativização dos procedimentos, tendo

como principais exemplos o divórcio e o inventário (Lei 11.441/2007), promovendo o acesso à justiça.

8) O acesso à justiça não fica adstrito ao Poder Judiciário, mas também é possível pelo acesso à justiça pelo âmbito extrajudicial, como por exemplo, pelas serventias extrajudiciais.

9) Pela grande procura da população ao Poder Judiciário e pelo vasto acervo de processos, o Brasil, seguindo o modelo de outros países, está buscando a desjudicialização, dividindo parcela possível de atribuições do Poder Judiciário com órgãos diversos, como, por exemplo, com as serventias extrajudiciais, no caso da usucapião extrajudicial.

10) Possibilitando novas vias extrajudiciais de acesso à justiça, o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) inseriu o artigo 216-A na Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973), prevendo o procedimento de usucapião extrajudicial.

11) O Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) possibilitou alternativa aos cidadãos de buscar a aquisição originária diretamente no Ofício de Registro de Imóvel da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.

Relativo ao segundo capítulo, conclui-se que:

1) A posse possui como elementos constitutivos o *corpus*, significando, em síntese, o poder de controle sobre o bem e o *animus*, correspondendo ao intuito de ter a coisa consigo.

2) Os atos de mera permissão ou tolerância não se confundem com o conceito de posse, bem como não induzem à aquisição da posse os atos violentos ou clandestinos.

3) A propriedade é uma instituição fundamental, envolvendo um dos temas mais importantes no direito, sendo necessário que atenda a sua função social.

4) A usucapião é a aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais pela posse prolongada somada ao preenchimento dos demais requisitos legais.

5) Os requisitos legais dependem de qual espécie de usucapião está sendo pleiteada. São espécies de usucapião: extraordinária, ordinária, tabular, especial urbana, urbana coletiva, rural, indígena, especial quilombola e conjugal.

6) A usucapião pode ser processada mediante a via judicial ou extrajudicial. A modalidade extrajudicial é uma opção, podendo o pedido ser diretamente judicializado, não necessitando, portanto, exaurir o rito extrajudicial.

7) A usucapião extrajudicial, em síntese, consubstancia-se em pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o Ofício de Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com os devidos documentos.

8) O pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial será instruído com ata notarial, planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e pelos titulares de direitos, certidões negativas e justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse.

9) Com o pedido devidamente instruído, será dada ciência do procedimento à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município para que se manifestem, em 15 dias, sobre o pedido, sendo que a inércia dos órgãos públicos não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião. Posteriormente, será dada ciência aos terceiros com publicação de edital em jornal de grande circulação que poderão se manifestar em 15 dias.

10) Diante de eventual impugnação, é possível o Oficial do Registro de Imóveis realizar conciliação ou mediação para a obtenção da resolução do conflito. Caso a medida não tenha sucesso, ou seja, não tenha sido obtido consenso, o procedimento deverá ser enviado para a via judicial.

11) O Oficial de Registro de Imóveis poderá solicitar ou realizar diligências para elucidação dos fatos. O procedimento da usucapião extrajudicial também comporta o procedimento de dúvida.

12) Por fim, o pedido poderá ser rejeitado diante da ausência de preenchimento dos requisitos legais, o que não impede o ajuizamento da ação de usucapião. Caso o pedido de usucapião extrajudicial preencha os requisitos, estando devidamente instruído, o Oficial de Registro de Imóveis registrará a aquisição.

Quanto ao terceiro capítulo, é possível afirmar:

1) A coleta de dados permite compreensão da situação concreta, possibilitando análises e proposições para solução dos problemas aferidos, incentivando e desenvolvendo mudanças.

2) Referida coleta, organização e análise dos dados baseou-se no método estatístico, proporcionando captar o plano concreto atinente ao acesso à justiça pela usucapião extrajudicial nos Ofícios de Registro de Imóveis pesquisados.

3) O procedimento da usucapião extrajudicial e seu respectivo acesso à justiça foi averiguado a partir da situação concreta dos Ofícios de Registro de Imóveis de Florianópolis, Tijucas, São João Batista e Porto Belo, com a exposição em tópicos específicos de todos os dados obtidos.

4) Relativa à legislação utilizada para averiguação da usucapião extrajudicial constatou-se convergência das respostas dos Ofícios de Registro de Imóveis pesquisados, confirmando a hipótese de que há utilização da Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973), do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), do Código Civil (Lei 10.406/2002), do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina e das respectivas Leis Municipais.

5) Referente aos documentos exigidos para a usucapião extrajudicial pelos Ofícios de Registro de Imóveis analisados, confirmaram-se semelhanças, baseadas, precipuamente, nas legislações supracitadas.

6) Concernente ao número de usucapiões extrajudiciais, provou-se um aumento de referidos pedidos, demonstrando a intensificação do acesso à justiça pela usucapião extrajudicial. Os seis Ofícios de Registro de Imóveis, cada qual com sua respectiva quantidade, tiveram incremento do número de pedidos de usucapião. Inclusive, em comparação, Florianópolis/SC e São João Batista/SC registraram diminuição das ações judiciais atinentes à usucapião.

7) Alusivo ao estudo de quantas usucapiões foram impugnadas, constataram-se seis casos no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis e apenas um caso no Ofício de Registro de Imóveis de São João Batista, revelando a exígua ocorrência de referida controvérsia.

8) Pela pesquisa, conclui-se, majoritariamente, que a espécie de usucapião mais requerida nas serventias extrajudiciais pesquisadas foi a extraordinária.

9) Relativo ao direito real pleiteado, conclui-se que os pedidos remontam majoritariamente ao direito real de propriedade, tendo sido constatado casos exíguos de pedido de usucapião de usufruto.

10) Constatou-se um índice relevante de rejeições. O principal motivo apontado, a partir dos dados coletados, foi a ausência de documentação e provas, sendo obtida resposta também indicando o parcelamento irregular do solo como um dos grandes motivos para rejeição.

11) A partir do tempo médio de tramitação constatado em cada Ofício pesquisado, conclui-se que o procedimento de usucapião



extrajudicial está ocorrendo de forma célere, tanto nas usucapiões registradas, como nas rejeitadas.

12) Relativo ao tema da justificação administrativa, conclui-se que os Ofícios pesquisados não apresentaram ocorrência de referido instituto, bem como não foi constatada a realização de conciliação ou mediação nas serventias extrajudiciais, principalmente, em decorrência, do reduzido índice de impugnações.

13) Conclui-se que há aceitação do pedido utilizando o “e-protocolo” do Colégio Registral em quatro dos seis Ofícios analisados. Em que pese quatro Ofícios admitam o “e-protocolo”, nenhuma serventia recebeu ainda protocolo por referida forma.

14) Constatou-se que o procedimento da usucapião extrajudicial ocorre por meio físico (papel impresso) em todos os Ofícios pesquisados.

15) Quanto às sugestões recebidas dos Registradores/Oficiais Substitutos para aprimoramento do instituto da usucapião extrajudicial, preponderou a proposta de possibilidade de tramitação do procedimento pela via digital, trazendo maior celeridade e evitando dispêndios ocasionados pelo meio físico. Referidos profissionais sugeriram também alterações no Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça para aprimoramento do instituto, além da proposta de remuneração pelo procedimento da usucapião extrajudicial, e, por fim, a sistematização sobre o tema pelo Tribunal com a respectiva inserção no Código de Normas, suprimindo eventuais lacunas existentes.

Dessa forma, em síntese, conclui-se, a partir do plano concreto, que a usucapião extrajudicial tem ocorrido de forma célere, com aumento do número de pedidos, demonstrando a potencialidade de referido instituto como meio de acesso à justiça e a contribuição das serventias extrajudiciais para solução de conflitos.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Pedro Manoel. **Acesso à Justiça e Juizados Especiais: o desafio histórico da consolidação de uma justiça cidadã no Brasil**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2008.

ASSIS, Araken de. **Processo Civil Brasileiro, Volume I, Parte Geral: Fundamentos e Distribuição de Conflitos**. 2 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

BRASIL. Lei 6.001 de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm). Acesso em 10/07/2018.

BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Acesso em 10/07/2018.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em 10/07/2018.

BRASIL. Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm). Acesso em 10/07/2018.

BRASIL. Lei 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. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em 10/07/2018.

BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em 10/07/2018.

BRASIL. Lei 13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm). Acesso em 10/07/2018.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à Justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos: comentada**. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 65 de 14 de dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. Brasília, DF: CNJ, 2017. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394>. Acesso em 14/07/2018.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: JusPodivm, 2018.

EL DEBS, Martha. **Legislação Notarial e de Registros Públicos Comentadas**. 3 ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

DIETZ, Thomas, KALOF, Linda. **Introdução à Estatística Social**. Rio de Janeiro: LTC, 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 11 ed. São Paulo: Atlas S.A, 2015.

FREUND, John E. **Estatística Aplicada**. Tradução de Claus Ivo Doering. 11 ed. Porto Alegre: Bookman, 2007.

GAIO. **Instituições de Direito Privado Romano**. Tradução de J. A. Segurado e Campos. Lisboa: Golbenkian, 2010.

- GORETTI, Ricardo. **Mediação e Acesso à Justiça**. Salvador: JusPodivm, 2016.
- LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia Científica**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2017.
- LOCK, Robin H., LOCK, Patti Frazer, MORGAN, Kari Lock, LOCK, Eric F., LOCK, Dennis F. Tradução de Ana Maria Lima de Farias e Vera Regina Lima de Farias e Flores. **Estatística: Revelando o Poder dos dados**. Rio de Janeiro: LTC, 2017.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2017.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2017.
- LUCON, Paulo Henrique dos Santos; OLIVEIRA, Pedro Miranda de Oliveira (Coord.). **Panorama Atual do Novo CPC Volume 2**. Florianópolis: Empório do Direito, 2017.
- MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sergio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil, Vol. II**. 2 ed. São Paulo: RT, 2016.
- MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de metodologia da pesquisa no direito**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.
- NUNES, Antonio Carlos Ozório. **Manual de Mediação: Guia Prático da Autocomposição**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.
- NUNES, Marcelo Guedes. **Jurimetria: como a estatística pode reinventar o Direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.
- PILATI, José Isaac. **Propriedade & Função Social na Pós-modernidade**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012.
- REZENDE CAMPOS MARINHO COUTO, Marcelo de. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: JusPodivm, 2018.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RODRIGUES, Horácio Wanderlei; LAMY, Eduardo de Avelar. **Teoria Geral do Processo**. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.

ROLIM, Luiz Antonio. **Instituições de Direito Romano**. 4 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

ROSENVALD, Nelson. **O Direito Civil em Movimento: Desafios Contemporâneos**. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

SARDINHA, Cristiano de Lima Vaz. **Cartórios e Acesso à Justiça: A contribuição das serventias extrajudiciais para a sociedade contemporânea, como alternativa ao Poder Judiciário**. Salvador: JusPodivm, 2018.

V JORNADA DE DIREITO CIVIL. Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2012. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>. Acesso em 20/06/2018.

VII JORNADA DE DIREITO CIVIL. Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2015. Disponível em <http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vii-jornada-direito-civil-2015.pdf>. Acesos em 20/06/2018.

WALD, Arnold. **Curso de Direito Civil: Direito das coisas**. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (organizadora). **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

## ANEXO I – FÓRMULÁRIO APLICADO NOS OFÍCIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

- 1) Ofício de Registro de Imóveis pesquisado
- 2) Quais os municípios de abrangência do Ofício de Registro de Imóveis pesquisado?
- 3) Qual a legislação utilizada pela Serventia para averiguação da usucapião extrajudicial?
- 4) Quais documentos são exigidos pela serventia para a usucapião extrajudicial?
- 5) Quantas usucapiões foram propostas em 2016?
- 6) Quantas usucapiões foram propostas em 2017?
- 7) Quantas usucapiões foram propostas em 2018?
- 8) Quantas usucapiões foram impugnadas?
- 9) Quantas usucapiões foram rejeitadas?
- 10) Quantas usucapiões foram registradas?
- 11) Qual espécie de usucapião foi mais requerida? Exemplos: extraordinária, ordinária, especial urbana.
- 12) Houve pedido de usucapião de direito real diverso de propriedade? Exemplo: usucapião de servidão. Se houve, qual direito real foi requerido?
- 13) Quais foram os principais motivos de rejeição das usucapiões?
- 14) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões registradas? Exemplo: 90 dias, 120 dias, 300 dias.
- 15) Qual foi o tempo médio de tramitação das usucapiões rejeitadas?
- 16) Em quantos casos houve justificção administrativa?
- 17) Em quantos casos houve conciliação/mediação?
- 18) É aceito o protocolo via “e-protocolo” do Colégio Registral nos casos de usucapião?
- 19) A tramitação do procedimento da usucapião extrajudicial ocorre por meio físico (papel impresso)?
- 20) A Serventia Extrajudicial realiza a lavratura do relatório circunstanciado (Artigo 18, §1º e §2º, Provimento 65/CNJ)?
- 21) Quais são as sugestões do Registrador/Oficial Substituto para o aprimoramento do procedimento da usucapião extrajudicial?

**ANEXO II – PROVIMENTO Nº 65 DE 14/12/2017 DO  
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

**Ementa:** Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

**Origem:** Corregedoria

**O CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA,**  
usando de suas atribuições legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a previsão de que, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será processado diretamente no ofício de registro de imóveis (art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP);

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos (Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000);

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO as sugestões colhidas no âmbito da consulta pública realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça e nos



autos do Pedido de Providência n. 0007015-88.2016.2.00.0000, em trâmite no Conselho Nacional de Justiça,

### **RESOLVE:**

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

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

§ 1º O procedimento de que trata o *caput* poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2º 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.

§ 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

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.

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;

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;

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações

que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

- a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- c) 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 usucapição;

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapição;

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.

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

§ 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 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 autenticadas.

§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de

condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.

§ 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.

§ 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.

§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 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. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º 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.

§ 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.

Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Art. 7º Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Art. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§ 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por *e-mail*.

§ 2º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

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.

§ 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 legal.

§ 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.

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.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

Art. 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.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;  
II – cessão de direitos e promessa de cessão;  
III – pré-contrato;  
IV – proposta de compra;  
V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do

preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

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

§ 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.

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

§ 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.

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* conterà:

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 usucapião.

§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o *caput* deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 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.

§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

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

§ 4º 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.

§ 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.

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.

§ 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.

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.

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do

reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de *habite-se*.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterà, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

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 usucapião.

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.

Art. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio.

Art. 25. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório

da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Art. 27. Este provimento entra em vigor na data da sua publicação.

Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA