

Usucapião extrajudicial como meio de garantir o direito de propriedade

Nathália Larissa Leite de Melo Campos

Mestrado em Direito Especialização em Ciências Jurídico-Políticas

Usucapião extrajudicial como meio de garantir o direito de propriedade

Orientadora: Professora Doutora Mónica Romano Martinez Leite de Campos

Co-orientador: Professor Mestre António Alfredo Alencão Brígido Graça Moura.

24 de fevereiro de 2022



UNIVERSIDADE PORTUCALENSE

Do conhecimento à prática.

IMP.GE.84.1

Usucapião extrajudicial como meio de garantir o direito de propriedade

Nathália Larissa Leite de Melo Campos

Mestrado em Direito Especialização em Ciências Jurídico- Políticas

Orientadora: Professora Doutora Mónica Romano Martinez Leite de Campos

Coorientador: Professor Mestre António Alfredo Alencão Brígido Graça Moura.

Fevereiro, 2022



RESUMO

Usucapião extrajudicial como meio de garantir o direito de propriedade

O ordenamento jurídico brasileiro, com o Novo Código de Processo Civil, instituído pela Lei n. 13.105/15, regulamentou a Usucapião Extrajudicial como uma alternativa que propõe agilidade e eficiência no reconhecimento da propriedade imobiliária. O Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça, expedido em 14 de dezembro de 2017, regulamentou de modo detalhado o referido procedimento enunciando suas particularidades e requisitos, que uma vez cumpridos podem resultar, ao final, na titulação da propriedade. Partindo-se de pesquisas feitas na doutrina e jurisprudência, aborda-se inicialmente e em linhas gerais, temas correlatos ao instituto jurídico da Usucapião, mais precisamente seu conceito, natureza jurídica, requisitos e as espécies previstas na legislação brasileira. Segue o trabalho para o enfoque central, com a abordagem detalhada das fases de tramitação da Usucapião no âmbito administrativo, com realização diretamente nas Serventias Extrajudiciais. Faz-se a análise das hipóteses de cabimento, dos documentos imprescindíveis e verificam-se as etapas que ocorrem junto ao cartório de Registro de Imóveis competente. Ao final, traça-se um comparativo dos trâmites procedimentais realizados no Brasil e em Portugal, verificando-se as particularidades das duas legislações, tecendo-se finalmente considerações sobre as vantagens e acertos do procedimento português em relação ao adotado atualmente no Brasil.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial; Lei n. 13.105/2015; Lei 6.015/1973; Provimento 65/2017 do CNJ; Documentação necessária e procedimento no registro de imóveis; Comparação entre o processamento do pedido no Brasil e em Portugal.



ABSTRACT

Extrajudicial adverse possession as way to ensure the ownership right

The Brazilian legal system, with the New Code of Civil Procedure, established by Law n. 13.105/15, regulated the Extrajudicial Adverse Possession as an alternative that proposes agility and efficiency in the recognition of real estate property. The Provision 65 of the National Council of Justice, issued on December 14, 2017, regulated in detail the aforementioned procedure listing its particularities and requirements, which, once fulfilled, may result, in the end, in the property title. Starting on researches carried in doctrine and jurisprudence, initially and in general lines, topics related to the legal institute of Usucapião are approached, more precisely its concept, legal nature, requirements and the species foreseen in the Brazilian legislation. The work continues for the central focus, with a detailed approach to the processing phases of the Adverse Possession in the administrative scope, carried out directly in the Extrajudicial Offices. Is made an analysis of the appropriate hypotheses, of the essential documents, and a verification of the steps that occur with the competent Real Estate Registry. At the end, a comparison of the procedures carried out in Brazil and in Portugal is drawn, verifying the particularities of the two legislations, finally making considerations about the advantages and successes of the Portuguese procedure whereas the one currently adopted in Brazil.

Keywords: Usucapião; Extrajudicial adverse possession; Law no. 13,105/2015; Law no. 6,015/1973; Provision 65/2017 of the CNJ; Documentation and procedure.



ÍNDICE

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS.....	6
1. INTRODUÇÃO.....	7
2. ALGUNS PONTOS CONCERNENTES À USUCAPIÃO.....	9
2.1 Conceito e natureza jurídica.....	9
2.2 Requisitos da usucapião.....	12
2.3 Espécies da usucapião.....	12
2.3.1 Usucapião ordinária.....	12
2.3.2 Usucapião extraordinária.....	16
2.3.3 Usucapião especial urbana.....	17
2.3.4 Usucapião especial indígena.....	20
2.3.5 Usucapião tabular.....	20
3. PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL CONFORME A LEI N.º 6.015 DE 1973 - LEI DE REGISTROS PÚBLICOS E O PROVIMENTO 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA.....	22
3.1 Funções do tabelião de notas e do registrador de imóveis.....	24
3.2 Documentos necessários para a usucapião extrajudicial.....	26
3.2.1 Requerimento inicial.....	27
3.2.2 Procuração.....	39
3.2.3 Ata notarial.....	40
3.2.4 Planta, memorial descritivo e ART ou RRT do imóvel usucapiendo.....	46
3.2.4.1 Descrição georreferenciada.....	47
3.2.4.2 Anuência do titular registral e/ou dos confrontantes do imóvel.....	49
3.2.4.3 Forma da anuência.....	50
3.2.4.4 Anuência inferida em atos e negócios jurídicos antecedentes.....	53
3.2.5 Certidões negativas expedidas pelos distribuidores.....	54
3.2.6 Justo título ou documentos relativos à posse.....	56
3.2.6.1 Justificação da posse.....	57
3.2.7 Certidão do registro de imóveis.....	58
3.2.7.1 Imóveis que não possuem origem registral.....	59
3.2.8 Certidão quanto à natureza urbana ou rural do imóvel.....	60
3.3 Ingresso no registro de imóveis.....	61
3.4 Autuação do requerimento inicial e dos documentos apresentados.....	62
3.5 Buscas procedidas no registro de imóveis.....	63
3.6 Manifestação do registrador de imóveis quanto ao pedido.....	63
3.7 Notificação em virtude da falta de assinaturas exigidas.....	65
3.7.1 Procedimento simplificado para imóveis que possuem matrícula.....	68
3.8 Edital.....	70
3.9 Intimação dos entes federativos.....	70
3.10 Impugnação posterior ao prazo legal.....	72
3.11 Publicação de edital.....	74
3.12 Nota fundamentada.....	75
3.13 Registro.....	77
3.14 Procedimento de dúvida.....	80
3.15 Impugnação.....	84
3.16 Judicialização do procedimento.....	86



4.	USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO DIREITO PORTUGUÊS.....	89
4.1	Noções sobre usucapião e justificação.....	89
4.2	Invocação extrajudicial da usucapião perante o notário.....	92
4.3	Invocação extrajudicial da usucapião perante os conservadores/registradores.....	94
4.4	Algumas diferenças entre a usucapião extrajudicial portuguesa e a brasileira.....	99
4.5	Algumas considerações quanto à ineficácia da usucapião no direito brasileiro.....	100
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	103
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	106



LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

Art. – Artigo

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CC - Código Civil

CEP - Código Postal

CF - Constituição Federal

CNU - Conselho Nacional de Justiça

CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas

CPC - Código de Processo Civil

CPF - Cadastro de Pessoas Físicas

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

ITR - Imposto Territorial Rural

Lei de Registros Públicos (LRP)

NCPC - Novo Código de Processo Civil

nº/n.º/n. - Número

ns. – Números

RG - Registro Geral

RRT - Registro de Responsabilidade Técnica

1 INTRODUÇÃO

Anteriormente à vigência do novo Código de Processo Civil, que foi instituído pela Lei n. 13.105 de 2015¹, a usucapião somente podia ser intentada mediante processo judicial. A nova legislação referenciada, possibilitou o uso da via extrajudicial como alternativa, findando a exclusividade do manejo do procedimento apenas na seara judicial.

O artigo 1.071 do novo CPC/2015, prevê o acréscimo do artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73 – LRP)², estabelecendo o procedimento da usucapião extrajudicial, em decorrência da necessidade de desjudicialização dos processos destituídos de lide e que tenham como objeto bens imóveis disponíveis.

Assim, concretizou-se na legislação brasileira a inserção de dispositivo legal facilitador do reconhecimento da propriedade e outros direitos reais suscetíveis à usucapião, aos que detenham a posse mansa, pacífica e contínua, pelo lapso temporal exigido na legislação, possibilitando aos interessados a opção entre os procedimentos judicial ou extrajudicial.

Não obstante a previsão legal da usucapião extrajudicial, nos termos em que foi inicialmente proposta, não resultou no efeito esperado, qual seja, de um procedimento célere, eficiente e apto a contribuir com a diminuição dos processos no judiciário. Tal resultado, decorreu das rigorosas exigências obstativas contidas no dispositivo legal, que tornaram o procedimento inviável na prática.

Desta feita, houve alteração estabelecida pela Lei n.º 13.465/2017 que passou a considerar o silêncio do titular registral e dos confrontantes do imóvel como anuência (ao contrário do texto inicial do artigo 216-A da LRP). Tal alteração era absolutamente necessária para conferir efetividade ao procedimento extrajudicial.

Antes de adentrar o enfoque principal deste estudo, faz-se uma incursão em temas correlatos ao instituto jurídico da usucapião, em linhas gerais. Trata-se de análise superficial abordando conceitos genéricos, natureza jurídica, requisitos e as espécies da usucapião previstas no ordenamento jurídico pátrio.

O tema central deste trabalho é o procedimento da usucapião na via extrajudicial. O Provimento 65/2017 do CNJ e o artigo 216-A da LRP, são os dispositivos legais analisados como diretriz do procedimento, uma vez que detalham pormenorizadamente todos os requisitos, documentação necessária e fases até o ingresso no registro imobiliário.

Parte-se ao estudo específico do procedimento extrajudicial com vistas ao

¹ PEREIRA, Elder. *CNJ edita o Provimento nº 65/2017 e regulamenta a Usucapião Extrajudicial*. [consult. 02 jun. 2021] Disponível na Internet: <<https://comtextojuridico.blogspot.com/2018/01/cnj-edita-o-provimento-n-652017-e.html>>.

² BOCZAR, Ana Clara A. Arantes, CHAGAS, Daniela B. Moreira, ASSUMPÇÃO, Letícia F. Maculan. *USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: A necessidade de comprovação de óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns*. [consult. 02 jun. 2021] Disponível na Internet: <<https://corimg.org/files/obra/Artigo-A-necessidade-de-comprovacao-do-obice.pdf>>.

reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião – como tema central. Segue-se a análise das condicionantes ao cabimento da via extrajudicial e suas particularidades.

Em ato contínuo, verifica-se toda a documentação indispensável a ser exibida para pleitear a usucapião e o reconhecimento da propriedade, nos termos contidos no Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça³, juntamente com o artigo 216-A da Lei n.º 6.015/73 e nas legislações correlatas, colacionando posicionamentos doutrinários sobre o assunto, considerando-se que este conjunto documental embasará o deferimento ou indeferimento do pedido formulado no registro de Imóveis competente.

Seguindo-se com o desenvolvimento do tema, faz-se uma incursão no instituto jurídico da usucapião extrajudicial sob o prisma do ordenamento jurídico português, abordando-se a justificação de direitos, analisando-se os procedimentos da usucapião extrajudicial junto aos notários e junto aos conservadores e estabelecendo-se as diferenças entre o instituto no direito brasileiro e no direito português.

O último capítulo enuncia as Considerações Finais, sugestionando reflexões sobre as proposições contidas neste trabalho, com vistas ao aperfeiçoamento dos conceitos doutrinários, para que haja maior adequação à finalidade do procedimento da usucapião extrajudicial, com o escopo de que seja um instrumento eficaz ao resultado que se pretende, qual seja, resultar na titulação da propriedade.

³ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *Provimento n° 65 do CNJ regulamenta a Usucapião Extrajudicial*. [consult. 05 abr. 2020] Disponível na Internet: <<https://www.cartorioserra.com.br/noticias,1157,provimento-n-65-cnj-regulamenta-usucapiao-extrajudicial.html>>.

2 ALGUNS PONTOS CONCERNENTES À USUCAPIÃO

Neste capítulo inicial, far-se-á uma prévia abordagem sobre algumas generalidades do instituto jurídico da usucapião, tratando-se da sua conceituação, natureza jurídica, requisitos e espécies.

Antes de analisar o conceito da usucapião apresentado pela doutrina, cabe mencionar a existência de divergência quanto à lexicografia da palavra. Nos termos do dicionário Aurélio, o vocábulo possui gênero feminino, devendo, portanto, ser antecedido do artigo “a”⁴.

Contudo, verifica-se que muitos doutrinadores utilizam o termo usucapião como gênero masculino. Tão forte é o uso equivocado do vocábulo, que Teotônio Negrão⁵ enuncia que: a "Lei n.º 6.969, de 10.12.1981, manda dizer “a usucapião”, o que está de acordo com a etimologia", porém em virtude da grande quantidade de referências pelos doutrinadores como se fosse gênero masculino, "continuaremos, em nossas notas, a dizer 'o usucapião', até que o uso consagre o gênero feminino”.

Verifica-se que o Código Civil de 1916⁶, na seção IV, do capítulo II, do livro II, utiliza a expressão "Do Usucapião", da mesma forma, no artigo 553, refere-se "ao usucapião". Já o Código Civil Brasileiro em vigor (Lei n.º 10.406/02)⁷, na Seção I, do Capítulo II, do Título III, Livro III, utiliza o termo "*Da Usucapião*", adiante, no artigo 1.244, utiliza “à usucapião”, corrigindo o equívoco do uso do gênero masculino utilizado no código pretérito⁸.

Não obstante o costumeiro uso inadequado da terminologia e, em conformidade com às normas gramaticais, utilizaremos neste estudo a forma correta "a usucapião".

2.1 Conceito e natureza jurídica

Segundo as lições contidas na obra de Stolze Gagliano e Pamplona Filho⁹, “a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, mediante o exercício da posse mansa, pacífica e contínua, durante certo período de tempo previsto em lei”.

Desta feita, a usucapião só poderá ser exercida se houver posse prolongada no tempo pelo detentor e o preenchimento dos requisitos estabelecidos no Código Civil atual.

⁴ FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. Novo dicionário da língua portuguesa, 1. ed., 5. imp., pág. 434. *apud* JUNCO, José Alexandre. *Aspectos materiais e atuais da usucapião*. [consult. 25 jan. 2021] Disponível na Internet: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/aspectos-materiais-e-atuais-da-usucapiao/>>.

⁵ NEGRÃO, Teotônio. *Código civil e legislação civil em vigor*, 23. ed., São Paulo: Saraiva, 2004. p. 152.

⁶ BRASIL. *Código Civil de 1916*. [consult. 15 mai. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm>.

⁷ BRASIL. *Código Civil*. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 11 jan. 2002. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>.

⁸ JACOMINO, Sérgio. *Usucapião extrajudicial – what's new?*. [consult. 25 jan. 2021] Disponível na Internet: <<http://genjuridico.com.br/2018/04/17/usucapiao-extrajudicial/>>.

⁹ STOLZE GAGLIANO, Pablo, PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso De Direito Civil: Direitos Reais*. v. 5. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 235.

O legislador considera que o desinteresse do proprietário original, em reaver o bem que permaneceu com o possuidor, durante o período de tempo estabelecido em lei, implica na renúncia, ainda que tacitamente, a esse direito, consolidando a situação jurídica da usucapião.

A usucapião é instituto jurídico idealizado em razão da necessidade da segurança jurídica e para cumprimento da função social da propriedade. Nesse sentido, ensina Salles:

Todo bem, móvel ou imóvel, deve ter uma função social, vale dizer, deve ser usado pelo proprietário, direta ou indiretamente, de modo a gerar utilidades. Se o dono abandona esse bem; se descuida no tocante à sua utilização, deixando-o sem destinação e se comportando desinteressadamente como se não fosse o proprietário, pode, com tal procedimento, proporcionar a outrem a oportunidade de se apossar da aludida coisa. Essa posse, mansa e pacífica, por determinado tempo previsto em lei, será hábil a gerar a aquisição da propriedade por quem seja seu exercitador, porque interessa à coletividade a transformação e a sedimentação de tal situação de fato em situação de direito. À paz social interessa a solidificação daquela situação de fato na pessoa do possuidor, convertendo a em situação de direito, evitando-se, assim, que instabilidade do possuidor possa eternizar-se, gerando discórdias e conflitos que afetem perigosamente a harmonia da coletividade. Assim, o proprietário desidioso, que não cuida do que é seu, que deixa seu bem em estado de abandono, ainda que não tenha a intenção de abandoná-lo, perde sua propriedade em favor daquele que, havendo se apossado da coisa, mansa e pacificamente, durante o tempo previsto em lei, da mesma coisa e lhe deu destinação, utilizando-a como se sua fosse.¹⁰

Observa-se que o propósito da usucapião é a consolidação da propriedade, permitindo que situações de fato possam ter base jurídica. Tal instituto estimula a paz social e o cumprimento da função social da propriedade, e ainda, a destinação útil dos bens pelos proprietários, sob pena de perda dos mesmos.

O novo Código Civil de 2002, no artigo 1.238, estabelece a usucapião como forma de aquisição de propriedade imobiliária. Contudo, conforme previsto no artigo 1.260 do CC, também poderá alcançar bens móveis. É possível ainda, incidir sobre os direitos reais perante coisas alheias, como por exemplo, a servidão aparente (artigo 1.379 do CC), usufruto (artigo 1.391 do CC) e domínio útil em enfiteuse e o direito de superfície.

Cabe destacar, que são insuscetíveis da usucapião os bens públicos, conforme artigo 183, § 3.º, e artigo 191, parágrafo único, da CF e artigo 102, do CC; e ainda, os bens pertencentes as comunidades indígenas (artigo 231, § 4.º, da CF).

Quanto à natureza jurídica da usucapião, apesar da existência de doutrinadores que a entendem como uma espécie de prescrição, conforme se pode extrair da redação do artigo 1.238 do CC, a sua natureza jurídica constitui modo originário de aquisição de propriedade, nos termos do dispositivo legal mencionado.

Faz-se necessário uma distinção entre o modo originário e o modo derivado de

¹⁰ SALLES, José Carlos de Moraes. Usucapião de Bens Imóveis e Móveis. 5ª Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. pp. 36-37. *apud* BRANCO, Marcelo Saccardo, MENDES, Maria Schmitt Siqueira. Usucapião familiar e suas polêmicas. *Revista CCCSS Contribuições a las Ciencias Sociales*. ISSN: 1988-7833. [consult. 15 mai. 2020] Disponível na Internet: <<https://www.eumed.net/rev/cccss/2015/03/abandono.html>>.

aquisição de propriedade. Esses modos de aquisição de propriedade, dependem da existência ou não da relação contratual entre o atual proprietário e o antigo adquirente da coisa.

No modo de aquisição originário, o novo adquirente não mantém qualquer relação em direitos reais ou obrigacionais com o antigo adquirente, pois não adquire o bem do antigo proprietário, mas contra ele. Em contrapartida, na aquisição derivada, existe um negócio jurídico precedente que resulta da autonomia de vontade das partes envolvidas, estabelecendo a transferência da propriedade.

É de relevante importância os efeitos que resultam de tal distinção. Segundo as palavras de Farias e Rosenvald:

[...] se o modo utilizado na aquisição de propriedade foi o originário, não há em que se falar em vínculo entre a propriedade atual e a anterior, juntando o bem ao patrimônio do novo proprietário em toda a sua plenitude, sem nenhum resquício de vícios que a relação jurídica pregressa apresentava. Por outro lado, se a aquisição se deu pelo modo derivado, com o registro no ofício imobiliário do título representativo do negócio jurídico ou sucessão, transfere-se a coisa com os mesmos benefícios e restrições que possuía no patrimônio do transmitente.¹¹

Quanto à questão da procedência, a forma de aquisição da propriedade ocorre de duas formas, nas palavras de Silvério Ribeiro:

[...] na forma originária de aquisição de propriedade, alguém se torna dono de uma coisa que nunca esteve sob o domínio de outrem, inexistindo transmissão, sob qualquer modo. Já na segunda, no caso da forma derivada ocorre uma sucessão de iminente direito do proprietário.¹²

Assim, a aquisição originária da propriedade é desvinculada de qualquer relação com o titular antecedente do imóvel, não existindo relação jurídica de transmissão. Enquanto a aquisição derivada, se caracteriza pela relação jurídica antecedente de transmissão com o proprietário anterior.

A posse e o tempo formam uma situação fática que se estabelece independentemente da vontade do real proprietário, tornando desnecessária a verificação dos títulos precedentes, pois ainda que melhores fossem, decaídos estariam diante da posse mansa, pacífica, sem interrupção e pelo lapso temporal legalmente previsto.

A usucapião constitui forma originária de aquisição, sobre o assunto cabe colacionar os ensinamentos de Venosa:

[...] deve-se se considerar a usucapião na sua forma originária de aquisição de propriedade, pois o usucapiente constitui direito a parte, que independe de qualquer relação jurídica com o antigo proprietário. E de qualquer forma seria irrelevante a existência ou não do antigo proprietário.¹³

¹¹ FARIAS, Cristiano Chaves de, ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Jus Podivm, 2013.

¹² RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de Usucapião*. 4ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006. pp. 169-172.

¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2002, vol. 5. p. 549. ISBN: 9788597023770.

Desta feita, se existiu propriedade anterior sobre o bem usucapido, tal direito foi extinto e substituído pelo do usucapiente, de modo que sobre o direito novo não repercute qualquer de seus caracteres, vícios ou limitações, configurando-se a natureza jurídica da usucapião como modo originário de aquisição da propriedade.

2.2 Requisitos da usucapião

São elementos que se mostram presentes em todas as espécies da usucapião: a posse (mansa, pacífica e contínua), o decurso do tempo estabelecido em lei e que o bem possa ser usucapido. Em algumas espécies, haverá ainda a necessidade de justo título e boa-fé.

No que tange à posse destaca-se que, necessariamente, precisa ser mansa, pacífica e ininterrupta. Exige-se também, que a mesma tenha sido exercida com *animus domini* e que essas características tenham se mantido durante todo o lapso temporal fixado em lei, para que a expectativa do direito de propriedade seja possível.

O *animus domini* se exterioriza mediante o comportamento como dono ou proprietário do bem, conforme ensina Nunes em sua obra:

É a intenção de dono, o ânimo de senhor, a crença de ter como sua a coisa possuída, de ser titular do direito sobre ela. É um dos requisitos da usucapião. A posse do prescribente deve ser exercida, desde o começo, com o *animus domini*, porque a posse precária ou por qualquer outro título, não leva à prescrição aquisitiva, se não implicar esse requisito. O prazo desta se conta desde a data do início da posse revestida da dita intenção, que se traduz pelo exercício efetivo de atos de domínio.¹⁴

Desta feita, não basta a mera posse, sendo indispensável que o usucapiente se apresente como proprietário do bem e que tenha a intenção de ter a coisa como senhor, como proprietário, inclusive arcando com seus custos de conservação, pagamento de impostos e demais despesas relativas ao bem.

Outro ponto a destacar, é a indispensabilidade de que o bem objeto do pedido seja efetivamente passível de usucapião, ressaltando-se que consta previsão expressa na Constituição Federal proibindo a usucapião de bens públicos, nos termos do artigo 183, § 3º e artigo 191 § parágrafo único.

2.3 Espécies da usucapião

2.3.1 Usucapião ordinária

A usucapião ordinária é uma forma de aquisição originária da propriedade prevista no artigo 1.242 do Código Civil, que assim estabelece: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

¹⁴ NUNES, Pedro. *Do Usucapião*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1953. p.35.

Infere-se do dispositivo acima referenciado, que os requisitos específicos desta espécie de usucapião são: (1) a posse mansa, pacífica e ininterrupta, caracterizada pelo *animus domini*; (2) o prazo legal de 10 anos, (3) justo título e (4) boa-fé.

O primeiro requisito é a posse, que é o fato principal que resulta na aquisição do direito. Trata-se de questão fática que independe do justo título. Sobre a posse ensina Pontes de Miranda:

A posse é questão fática, que não se confunde com a crença no justo título ou na causa de adquirir, nem com o próprio justo título. Podem existir o justo título e a crença, sem existir a posse própria, ou qualquer posse. Podem existir a posse e o título, sem existir crença. Podem existir a crença e a posse, sem existir o título. Pode existir o título, sem existirem a crença e a posse; ou a posse sem existirem o título e a crença; ou a crença, sem existirem posse e título.¹⁵

Assim, a usucapião é uma aquisição da propriedade ou de outro direito real usucapível em decorrência da posse, que por sua vez é dotada de autonomia.

Cabe destacar uma diferenciação importante no que se refere a posse e a mera detenção, sobre o tema cabe trazer os ensinamentos de Leonardo Brandelli:

A detenção decorre de um exercício em nome de outrem, o possuidor direto, na medida em que o detentor atua em nome alheio, como ocorre, por exemplo, na hipótese de caseiro, não há possibilidade de isso conduzir à usucapião, salvo se houver alguma alteração nas circunstâncias fáticas, e a detenção transformar-se em posse, com exclusão do possuidor direto.¹⁶

Assim, a detenção consiste em um estado de fato do qual não decorre qualquer direito de aquisição de propriedade, posto que a posse do detentor é conservada em nome de outro e em cumprimento às suas ordens e instruções.

Destaca-se que apenas a posse dotada de uma característica específica, chamada posse *ad usucapionem*, poderá resultar na usucapião.

A posse *ad interdicta*, é despida das características que marcam a posse *ad usucapionem*, conferindo somente o direito à utilização da coisa e reconhecendo ao possuidor à proteção possessória, contudo não possibilita a aquisição da mesma mediante usucapião¹⁷.

A posse *ad usucapionem* constitui-se em um tipo de posse qualificada, cuja característica é a sua aptidão para resultar na aquisição da propriedade pela usucapião, quando tiver sido exercida de modo justo, manso, pacífico e com ânimo de titular do direito real¹⁸.

A posse justa, é a que não decorre de violência (física ou moral, ou esbulho), clandestinidade (obtida às escondidas, de maneira oculta) ou precariedade (obtida com

¹⁵ PONTES DE MIRANDA, F. C. *Tratado de direito privado*. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971.

¹⁶ BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião administrativa: de acordo com o Novo Código de Processo Civil*. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 35. ISBN: 978-85-02-63698-9.

¹⁷ *Ibidem*, p. 36.

¹⁸ *Ibidem*.

abuso de confiança ou de direito)¹⁹.

Conforme o artigo 1.208 do Código Civil, “não autorizam a aquisição da posse os atos violentos ou clandestinos, somente após cessar a violência ou a clandestinidade”²⁰.

Assim, a posse injusta exercida com violência ou clandestinidade poderá ser convalidada desde que cesse a violência ou a clandestinidade, a partir do momento em que se configurar a mudança da sua natureza, será admissível a produção de efeitos para fins da usucapião.

Cabe destacar, no que se refere a posse injusta marcada pela precariedade, que esta não poderá ser convalidada, não se admitindo transformação do seu caráter injusto em justo e não podendo produzir efeitos para fins da usucapião.

Enfatiza-se que a posse deve ser exercida sem oposição do titular do direito real objeto do pedido da usucapião, de modo que não pode o titular do direito real ter se insurgido contra a posse exercida pelo usucapiente.

Requer-se que a posse seja contínua e ininterrupta, ou seja, a posse sobre o bem que se pretende usucapir deve ter sido exercida durante todo o lapso temporal estabelecido pela lei, sem cessar sua continuidade.

Consta previsão no artigo 1.243. do CC, sobre a possibilidade de soma das posses, para completar o prazo necessário à usucapião, de modo que o possuidor poderá, para o fim de contar o tempo exigido na espécie ao qual pretende, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores desde que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do artigo 1.242, que tenha justo título e de boa-fé.

Admite-se a sucessão possessória para configurar a continuidade da posse, nesse sentido ensina Leonardo Brandelli:

Para a continuidade da posse permite-se que haja a sucessão possessória, sem que isto importe em solução de continuidade. Para tanto, mister se faz que tanto a posse do antecessor quanto a do sucessor sejam *ad usucapionem*, e que ambos tenham justo título e boa-fé.²¹

A possibilidade de sucessão na posse, está condicionada à exigência de que o possuidor sucedido, e aquele que o sucedeu, conservem posse de igual natureza, com identidade de elementos exigidos para a espécie de usucapião pretendida.

Destaca-se que outras formas de propriedade que não sejam a plena, por exemplo, a nua propriedade ou a propriedade superficiária, o usufruto, as servidões aparentes, o uso, o domínio útil, dentre outras, podem ser usucapidos. Nesse sentido, cabe trazer as lições de Henrique Ferraz Corrêa de Mello: “A usucapião incide tanto sobre a propriedade plena, quanto sobre outros direitos reais que demandam a posse dos objetos sobre que recaem, especialmente os direitos reais de gozo e fruição de

¹⁹ Ibidem.

²⁰ BRASIL. Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 11 jan. 2002. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>.

²¹ BRANDELLI, Leonardo. *op. cit.*, p. 37.

coisa alheia”.²²

O segundo requisito indispensável à usucapião ordinária, é o decurso do lapso temporal legalmente estabelecido para conduzir à aquisição pela usucapião, que na espécie comum tradicional, é de 10 anos, nos termos do artigo 1.242, caput, do Código Civil.

O terceiro requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária é o justo título. Sobre o tema, cabe colacionar os ensinamentos de Pedro Nunes:

O justo título da posse é aquele que serve para legitimar a consciência do possuidor de que tem direito à posse do bem em razão de um ato juridicamente admitido pelo ordenamento. Tem justo título para posse aquele que passa a ocupar um imóvel com ânimo de dono, em razão de um contrato de promessa de compra e venda celebrado com aquele que detinha a titularidade do domínio ou com aquele que também era titular de uma promessa de compra e venda registrada, como ocorre no caso dos autos, pois ambos podiam alienar o domínio e estavam legitimados a transferir a posse do bem.²³

Assim, o justo título consiste em instrumento hábil à transmissão do domínio ou outro direito real passível de ser usucapido, que tenha aptidão para a transmissão do direito real pretendido, apesar da existência de algum vício extrínseco.

Nesse sentido o Superior Tribunal de Justiça vem se posicionando:

Por justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito formal ou intrínseco (como a venda a 'non domino'), não produz tal efeito jurídico. Tal ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor, em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse (*cum animo domini*).²⁴

O último requisito indispensável ao implemento da usucapião ordinária é a boa-fé. No caso, exige-se a boa-fé subjetiva. Quanto ao seu conceito, ensina Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona:

Vale dizer que a boa-fé subjetiva consiste em uma situação psicológica, um estado de ânimo ou de espírito do agente, que realiza determinado ato ou vivencia dada situação, em estado de inocência. Em geral esse estado subjetivo deriva da ignorância a respeito de determinada circunstância, como ocorre na hipótese do possuidor de boa-fé que desconhece o vício que macula a sua posse.²⁵

Assim, a boa fé subjetiva consiste na ignorância quanto à existência de vícios, em virtude de um erro escusável, sobre vício impeditivo da aquisição do direito real pretendido pelo usucapiente.

O Código Civil brasileiro confere presunção de boa-fé àquele que titulariza um justo título, nos termos do seu artigo 1.201, parágrafo único: “O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei

²² MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *op. cit.*, p. 127.

²³ NUNES, Pedro. *op. cit.*, p. 43.

²⁴ RESP 652449/SP. Recurso Especial 2004/0099113-4, Relator (a): Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, Dje 23-3-2010.

²⁵ GAGLIANO, Pablo Stolze, PAMPLONA FILHO Rodolfo. *op. cit.*, p. 235.

expressamente não admite esta presunção".

Deste feita, a presença de justo título tem o efeito de presumir a boa-fé do possuidor, cabendo à parte contrária demonstrar eventuais causas que afastem tal presunção.

O artigo 1.242 do Código Civil, em seu parágrafo único, faz previsão da redução do lapso temporal de posse *ad usucapionem* na usucapião ordinária, ficando reduzida para 5 anos 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".

A redução do lapso temporal é de grande sensatez, sob o prisma de que o registro tem função primordial de garantir credibilidade e confiança e, o seu cancelamento posterior, é fato que ocasiona insegurança jurídica. Logo, a redução do tempo necessário para usucapir se justifica como atenuante ao transtorno gerado pelo cancelamento do registro, de modo que isto somado ao exercício de posse para moradia ou a existência de investimentos de interesse social ou econômico, são requisitos que justificam com grande razoabilidade a redução do tempo necessário para usucapir.

Assim, o prazo da usucapião ordinária será reduzido pela metade, quando o usucapiente tiver adquirido o imóvel com base em registro efetivado no cartório de registro de imóveis competente e ocorrer cancelamento posterior à aquisição, como forma de amenizar o transtorno experimentado pelo adquirente que confiou na informação oficial disponibilizada pelo delegatário do serviço registral.

Ressalta-se que a redução exige, também, a utilização do imóvel pelo possuidor para moradia ou que tenha ele realizado investimentos de interesse social ou econômico. Para tal, é suficiente que o usucapiente more no imóvel usucapiendo, ou que o explore economicamente.

Assim, será necessário a ocorrência de posse *ad usucapionem especial*, por 5 anos, qualificada pela moradia ou pelo investimento de interesse social ou econômico, que deve coincidir com 5 anos de registro do título, ou seja, requer-se 5 anos de posse *ad usucapionem* qualificada com o registro.

2.3.2 Usucapião extraordinária

A forma tradicional da usucapião, encontra-se estabelecida no caput do artigo 1.238 do Código Civil, que prevê a usucapião extraordinária. Nesta espécie, a aquisição do direito imobiliário se dá independentemente da existência de justo título e de boa-fé, sendo estes elementos dispensados para a aquisição mediante usucapião.

Na usucapião extraordinária é suficiente a existência da posse *ad usucapionem* pelo prazo de 15 anos, aplicando-se no que concerne à posse, tudo o que foi abordado na análise da usucapião ordinária tradicional.

O próprio artigo 1.238 do Código Civil, em seu parágrafo único, reza que o "prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á para dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo".

Desta feita, havendo posse *ad usucapionem* qualificada pelo uso do imóvel para fins de moradia, ou pela realização de obras ou serviços de caráter produtivo (razão pela qual também é conhecida como posse do trabalho), implicará na diminuição do prazo de 15 para 10 anos.

2.3.3 Usucapião especial urbana

Existem três modos distintos pelos quais se configura a usucapião especial urbana: individual, coletiva ou familiar.

A previsão da usucapião especial urbana individual está inserida no artigo 183 da Constituição Federal, no artigo 1.240 do Código Civil e no artigo 9.º da Lei n.º 10.257/2001, ela também é conhecida como usucapião constitucional urbana ou usucapião *pro misero*, nos seguintes termos:

Artigo 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.²⁶

O primeiro requisito desta espécie de usucapião consiste na limitação do tamanho do imóvel urbano à 250 m², sendo este tamanho o limite máximo admitido para a aquisição do direito de propriedade.

Contudo, não consta dispositivo legal definindo limite mínimo para esta espécie de usucapião, de sorte que permitindo a área o implemento dos requisitos materiais, a sua aquisição será possível, mesmo que seja inferior ao limite mínimo para parcelamento urbano definido infraconstitucionalmente²⁷.

Assim, a usucapião constitucional urbana, não tem aplicabilidade quando o imóvel não for urbano ou caso possua área que ultrapasse 250m². Esta limitação constitui indicativo da conotação social da previsão legal da espécie usucapião urbana, constituindo um facilitador da concessão de moradia àquelas pessoas menos favorecidas que possuem pequenos e modestos imóveis urbanos.

Pautado na conotação social, verifica-se o acréscimo da exigência da posse *ad usucapionem* qualificada, uma vez que somado aos requisitos regulares, requer-se ainda que o imóvel seja utilizado para moradia do possuidor ou de sua família.

Também é necessário que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel,

²⁶ BRASIL. *Constituição da REPÚBLICA Federativa do Brasil de 1988*. [consult. 15 jan. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>.

²⁷ DECISÃO DO STJ NO RESP 1040296/ES. RECURSO ESPECIAL 2008/0059216-7, RELATOR(A): MINISTRO MARCO BUZZI E MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 14-8-2015.

urbano ou rural, e que não tenha ainda adquirido outro direito de propriedade pela mesma via.

Presentes os requisitos referidos anteriormente, o prazo para aquisição decorrente desta modalidade se reduz para 5 anos, admitindo-se a aquisição da propriedade com o decurso desse lapso temporal.

A usucapião coletiva está estabelecida no artigo 10 da Lei n.º 10.257/2001, nos seguintes termos:

Artigo 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.²⁸

A usucapião coletiva constitui uma forma originária de aquisição de propriedade de modo coletivo, consolidando um regime de copropriedade. Sua aplicação requer que as áreas individuais de posse (das frações ideais individuais) não ultrapassem área de 250m².

Sobre o assunto, cabe colacionar os ensinamentos de Leonardo Brandelli:

Nos casos em que população de baixa renda tenha com posse de certo imóvel com área superior a 250 m², nas mesmas condições da posse exigida na usucapião especial urbana, em que não seja possível individualizar a área possuída por cada um, haverá a possibilidade de ser reconhecida a aquisição da propriedade, na verdade a copropriedade, pela usucapião coletiva, cujo prazo de posse é também o mesmo prazo de 5 anos da usucapião constitucional urbana.²⁹

Importa ressaltar que ocorrerá a hipótese de usucapião constitucional individual, se houver possibilidade de identificação dos terrenos ocupados por cada possuidor individualmente, não se aplicando a modalidade coletiva.

Essa modalidade de usucapião resulta na formação de um condomínio, no qual cada usucapiente receberá a propriedade correspondente a uma fração ideal de terreno de tamanho igual, salvo se houver acordo escrito entre os condôminos estabelecendo frações ideais distintas, conforme estabelecido no artigo 10, § 3º, da Lei n. 10.257/2001.

Todavia, o § 3º do artigo 10 da Lei n. 10.257/2001, reza que na hipótese de possibilidade física e jurídica de divisibilidade da coisa, os co-proprietários poderão dividi-la, com aprovação de, no mínimo, 2/3.

A usucapião familiar ou usucapião especial urbana por abandono de lar, está prevista no artigo 1.240-A do Código Civil, que foi acrescentado pela Lei n. 12.424/2011, nos termos que segue:

Artigo 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que

²⁸ Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. *Diário Oficial da União*. [consult. 15 jan. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>.

²⁹ BRANDELLI, Leonardo. *op. cit.*, p. 49.

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.³⁰

Foi idealizada com o escopo de punir o ex-cônjuge ou ex-companheiro que tenha abandonado sua família, salvaguardando o cônjuge abandonado ou privado de assistência material e do sustento da moradia, prevendo a redução do prazo de posse exigido para a aquisição do direito, para 2 anos. Sobre o tema esclarece Fiuza:

O abandono se caracteriza pelo desamparo. O cônjuge ou companheiro saem de casa, deixando seu consorte e/ou filhos ao desamparo, sem sua contribuição, sem sua presença física. O fato de o cônjuge ou companheiro sair de casa, mas continuar contribuindo, não configura o abandono.³¹

É indispensável para que o cônjuge seja beneficiado com a redução, que tenha residência no local e que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, e também, que o imóvel se situe na zona urbana e tenha tamanho de até de 250 m².

Consta no artigo 1.239 do Código Civil e no artigo 191 da Constituição Federal, previsões relativas à usucapião especial rural, também conhecida como usucapião constitucional rural ou usucapião *pro labore*:

Artigo 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.

Esta modalidade de usucapião se aplica restritivamente a imóveis rurais com área de até 50 hectares.

Apesar da existência de previsão legal de limite máximo para a área a ser usucapida, na usucapião especial rural, não existe limite mínimo, bastando a ocorrência de seus requisitos para ser reconhecida, mesmo que a área objeto do pedido de usucapião seja menor que o módulo mínimo de parcelamento definido na legislação agrária, conforme decidiu o STJ³².

Não será cabível a aquisição mediante esta modalidade especial, quando se tratar de posse sobre área que ultrapasse os limites legais, mesmo que o pedido se limite ao tamanho que se quer usucapir. É o que dispõe o enunciado 313 do Conselho da Justiça Federal/STJ.

Requer-se ainda, que a posse seja qualificada por elementos complementares: finalidade de moradia e que o imóvel tenha sido tornado produtivo, por atividades agropecuárias ou extrativista, evidenciando-se destinação econômica.

³⁰ Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. *Diário Oficial da União*. [consult. 15 jan. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm>.

³¹ FIUZA, César. *Direito Civil: Curso completo*. São Paulo: RT, 2014. p.982.

³² RESP 1040296/ES. Recurso especial 2008/0059216-7, Relator(a): Ministro Marco Buzzi e Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, Dje 14-8-2015.

2.3.4 A Usucapião especial indígena

No Estatuto do Índio consolidado na Lei n.º 6.001/1973, encontra-se prevista a usucapião especial indígena, contendo dispositivo que reconhece a propriedade em favor do índio que ocupe terra particular, se possuir o bem por 10 anos e quando a área não for superior a 50 ha, conforme previsão contida no art. 33:

Artigo 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.³³

Convém destacar que as áreas ocupadas pelas tribos indígenas não podem ser objeto de usucapião mediante esta espécie, uma vez que a Constituição Federal atribui a titularidade destas terras à União, possuindo à coletividade indígena apenas o usufruto das riquezas do solo, rios e lagos, conforme estabelece o Artigo 231, §2º, CF.

2.3.5 Usucapião tabular

Alguns doutrinadores consideram que houve instituição da usucapião tabular no direito brasileiro no artigo 1.242, parágrafo único, do Código Civil, e no artigo 214, §5.º, da LRP.

O parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil, estabelece a redução do tempo de posse para usucapião de 10 anos para 5 anos, caso o imóvel tenha sido adquirido de modo oneroso, com base em registro cancelado posteriormente, quando o possuidor tiver estabelecido sua moradia, ou realizado investimento de interesse social e econômico.

No mesmo sentido, o §5.º, do artigo 214, da LRP, enuncia que a nulidade de registro em virtude de vício do procedimento registral “não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel”.

Entendendo pelo reconhecimento da usucapião tabular nos dispositivos referenciados, ensina Henrique Ferraz Corrêa de Mello:

Na usucapião *secundum tabulas*, o adquirente, que de boa-fé registrou seu título, terceiro em relação à venda anterior que foi anulada, desfeita ou rescindida, não perde a propriedade por evicção, se a aquisição for onerosa e durante o lapso prescricional previsto em lei, contado da data do registro, houver estabelecido moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico (posse-trabalho). Cuida-se de aquisição originária pelo terceiro de boa-fé que confiou no registro e inscreveu o seu título.³⁴

Contudo, outra parte da doutrina não reconhece a usucapião tabular no direito brasileiro, entendendo que os dispositivos referenciados não configuram tal instituto. É

³³ BRASIL. *Estatuto do Índio*. [consult. 20 jan. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm>.

³⁴ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *op. cit.*, p. 145.

o posicionamento de Leonardo Brandelli:

A usucapião tabular é aquela que decorre tão somente da existência do registro, sem que seja exigido algum outro requisito. Havendo o registro por certo tempo, haverá a aquisição pela usucapião, neste caso tabular, não sendo necessária a posse, ou boa-fé, ou outro requisito que seja. Basta o registro, e dele decorre a aquisição do direito real se houvesse algum vício na sua causa.³⁵

Infere-se do parágrafo único do artigo 1.242 do CC e do §5.º do artigo 214 da LRP, que tais dispositivos não estabelecem hipóteses de usucapião decorrente apenas do registro por certo tempo, uma vez que ambos exigem, além do registro, a posse qualificada, e outros requisitos que variam conforme a espécie de usucapião.

Desta feita, na verdade, os dispositivos legais apontados por alguns doutrinadores como previsão da usucapião tabular no direito brasileiro, não o são. Sendo apenas casos de usucapião *secundum tabulas*, ou seja, usucapião de acordo com o registrado, o que não é usucapião tabular³⁶.

As previsões contidas no parágrafo único do artigo 1.242 do CC e no §5.º do artigo 214 da LRP, se fundamentam na inexistência de razoabilidade, em cancelar um registro posteriormente à consumação do prazo da usucapião, sob pena de prejuízo à efetividade do direito e do abalo a pacificação social. Nesse sentido se posiciona: “Não há motivos para se cancelar o registro de propriedade em detrimento do adquirente se, diante do preenchimento dos requisitos legais, inevitavelmente recuperaria o domínio por usucapião após o cancelamento”³⁷.

³⁵ BRANDELLI, Leonardo. *op. cit.*, p. 66.

³⁶ *Ibidem*, p. 67.

³⁷ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *op. cit.*, p. 144.

3 PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL CONFORME A LEI N.º 6.015 DE 1973 – LEI DE REGISTROS PÚBLICOS E O PROVIMENTO 65/2017 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

Tendo em vista a crise do judiciário decorrente do vultoso volume de demandas e da inexistência de quantitativo de pessoal suficiente para atendê-las, buscou-se a viabilização de soluções voltadas à satisfação do direito material, utilizando-se formas alternativas de autotutela e a via administrativa como meio preventivo à solução de conflitos.

Diante da dificuldade do Estado em responder de forma ágil e eficaz na solução de conflitos, adveio a necessidade de implementação de mecanismos alternativos, aptos a produzir uma reformulação conceitual dos meios disponibilizados aos indivíduos para proteção da ameaça de lesão, de condutas ilícitas de terceiros ou voltados para a reivindicação de direitos.

A cultura da lide mostra certa resistência à desjudicialização, sob a alegação de inconstitucionalidade, mas o motivo principal evidencia ser o apego à ideia tradicional de monopólio da jurisdição exercida e do exercício exclusivo da mesma pelo poder judiciário.

Não se pode dar uma definição absoluta e imutável ao conceito de jurisdição, nesse sentido ensina Luiz Guilherme Marinoni: “Não só as formas externas, através das quais se desenvolve a administração da justiça, senão também os métodos lógicos do julgar, têm um valor contingente, que não pode ser determinado senão em relação a um certo momento histórico”³⁸.

Com o escopo de garantir o acesso à justiça pelo uso de outros instrumentos de efetivação do direito, a sociedade tem anseios atuais que vão de encontro à acepção tradicional do vocábulo jurisdição, mitigando o exclusivismo do judiciário consolidado outrora e aceitando novas alternativas para viabilização das suas demandas.

Sobre tal aspecto cabe colacionar os ensinamentos de Mancuso: “Os valores sociais atuais reclamam por outra acepção do vocábulo jurisdição, distanciando-se do sentido monopolístico, de forma a garantir o acesso à justiça, mediante outros mecanismos e instrumentos de realização do direito”³⁹.

³⁸ MARINONI, Luiz Guilherme, ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Danil. *Novo Código de Processo Civil comentado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

³⁹ MANCUSO, Rodolfo Camargo. *A resolução dos conflitos e a função judicial no contemporâneo estado de direito*. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 153.

A jurisdição do modo tradicionalmente concebido, como monopólio do Estado, com estrutura própria e especializada segundo o paradigma clássico da separação de poderes, não significa rechaçar a ideia de uma distribuição heterogênea de atividades judiciais para outras esferas integrantes da própria administração pública.

A judicialização ou desjudicialização são opções de poder que podem variar conforme circunstâncias históricas, políticas, culturais ou sociais verificadas em um dado momento. Não traduzem a pretensão de significar que sejam por si só, suficientes para solucionar a morosidade do judiciário e nem de implicar na maior eficiência das técnicas de desjudicialização, ou mesmo na sua sobreposição em comparativo que tenha como resultado atestar a ineficiência da justiça.

Assim, a intenção é de conciliação entre o modelo tradicional de solução dos conflitos com outras formas que permitam o acesso à ordem jurídica, com vistas a uma jurisdição ampla e democrática, promovendo-se a diversificação de opções com o ingresso de outros meios de acesso, mediante mecanismos alternativos, sem exclusividade do meio judicial na realização do direito.

Sob influência da tendência à desjudicialização, nos últimos anos, verificou-se no Brasil uma sucessividade de Leis disciplinando processos de natureza administrativa sob a condução de órgãos públicos, a exemplo da Lei n.º 10.931/2004 correlata a retificação bilateral de registro de áreas, da lei n.º 11.441/2007 relativa a inventários, partilhas, separações e divórcios consensuais e a usucapião administrativa introduzida pelo Código de Processo Civil de 2015 (artigo 216-A da Lei n.º 6.015/73), objeto principal do presente estudo.

Destaca-se que a alegação de eventuais possíveis fraudes na usucapião extrajudicial não devem ser consideradas como empecilho, considerando que o rigor formal das leis e do processo judicial da usucapião realizado pelas autoridades judiciárias, também não garantem a inocorrência de tentativas fraudulentas, cabendo colacionar as lições de Henrique Ferraz Corrêa de Mello *in verbis*:

A capciosa indicação feita pelo autor de área usucapienda, para além dos limites da posse, induzindo a citação de pessoas em conluio com ele próprio, usucapiente, é uma fraude. A não indicação de titulares de domínio pelo usucapiente, com amparo em certidões de direitos reais e não em escoreita certidão imobiliária específica e clara, na qual sejam declinados os nomes dos verdadeiros titulares de domínio e confrontantes tabulares, também pode configurar outra espécie de fraude. Se fôssemos aqui arrolar todas as possíveis fraudes que ocorrem e podem ocorrer em processos de usucapião, teríamos de elaborar um outro livro. O que vale ressaltar é que o espírito que norteou a redação final do Código de Processo Civil, no que toca à usucapião extrajudicial, foi pautado por visão excessivamente rigorosa, a pretexto de se emprestar segurança máxima ao processo administrativo.⁴⁰

Nesse prisma, sintetiza Marcelo Couto, que a usucapião extrajudicial tem como base a atuação conjunta do tabelião, do oficial do registro de imóveis e do juiz

⁴⁰ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *op. cit.*, p. 233.

corregedor permanente⁴¹. Iniciando-se com a ata notarial lavrada pelo tabelião de notas e desenvolvendo-se com o procedimento realizado perante o registrador de imóveis. Acima destes, exercerá o juiz corregedor permanente a função de órgão de revisão, recurso e fiscalização contínua dos atos praticados. Essa divisão de funções constitui cautelas idealizadas com a finalidade de conferir a máxima segurança jurídica ao procedimento.

Destaca-se que a função exercida pelos notários e registradores se caracteriza pela não submissão a interesses pessoais, não havendo qualquer vinculação às partes e nem dever de obediência aos seus interesses. Há sujeição apenas as instruções proferidas pelos seus órgãos fiscalizadores e reguladores de suas atividades, o que evidencia a similaridade à imparcialidade consubstanciada nas decisões proferidas pelos juízes, fato de fundamental importância para a lisura do procedimento⁴².

Outo ponto de destaque é o requisito imprescindível de inexistência de conflito de interesses, que rebate argumentos contrários à desjudicialização do procedimento da usucapião e retira o sentido de atribuir o procedimento ao poder judiciário com exclusividade.

Evidenciadas as cautelas do legislador brasileiro conforme mencionado nos parágrafos anteriores, constata-se que o procedimento da usucapião extrajudicial demonstra aptidão para formalização segura tal como na via judicial, configurando-se importante ferramenta disponibilizada aos cidadãos na busca de efetivação do direito de propriedade.

3.1 Funções do tabelião de notas e do registrador de imóveis

Inicialmente cabe mencionar que o procedimento da usucapião extrajudicial conta com a participação de dois serviços distintos, a saber: o notarial e o registral. Assim, haverá atuação do tabelião de notas e do registrador de imóveis, que desempenham funções distintas.

Estabelece o artigo 6.º incisos II e III, da Lei n.º 8.935/94⁴³ a competência dos notários: “intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados[...]” e “autenticar fatos”. Logo em seguida, consta no inciso III do artigo 7.º

⁴¹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência*. Salvador: Editora JusPodivm, 2018, p. 89.

⁴² BRANDELLI, Marcelo. *op. cit.*, p. 19.

⁴³ Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. *Diário Oficial da União*. [consult. 20 fev. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>.

do referido diploma legal, que é incumbência dos tabeliães de notas a lavratura de atas notarias.

A ata notarial é um dos documentos que deverão ser apresentados ao registro de imóveis, com o escopo de conferir a fé pública do notário na identificação e descrição de fatos, provas, deduções e declarações.

Para Henrique Ferraz Corrêa de Mello:

Como depositário da fé pública, o notário é também um observador que pode atestar um ou mais fatos que presencia, o que a doutrina qualifica de certificação. Na realidade, o notário dá o seu testemunho de fé objetivamente, levando em consideração a percepção de seus sentidos: visual, auditiva, tátil, olfativa e gustativa, sobre determinado objeto, mais precisamente um ou mais de um fato.⁴⁴

Assim o tabelião desempenha função de assessoramento das partes, instruindo-lhes sobre as possibilidades legais, requisitos indispensáveis, consequências de seus atos, bem como sobre os meios jurídicos hábeis aos fins lícitos aos quais se pretende atingir.

Desta feita, verifica-se no que tange à atuação do tabelião de notas, uma função instrumental e preparatória destinada à produção de prova técnica, com escopo de instrumentalização do processo, com vistas à comprovação dos fatos e circunstâncias correlatos à posse do usucapiente.

Quanto ao papel desempenhado pelo registrador de imóveis, compete-lhe a realização do procedimento da usucapião extrajudicial nos limites de sua atribuição territorial, de modo que o oficial de registro da circunscrição em que se encontra o imóvel será competente para o processamento do pedido. Ele será responsável por presidir e conduzir o processo no âmbito administrativo e pela análise das provas apresentadas, cabendo-lhe a decisão sobre a procedência da solicitação que resultará no reconhecimento da propriedade do usucapiente⁴⁵.

Sobre o tema cabe colocar as proposições de Henrique Ferraz Corrêa de Mello, no que se refere ao papel do registrador:

[...] a usucapião envolve matéria de fato alheia ao registro, desafiando o exercício de funções equiparadas às do juiz. Fundamentalmente, arrolamos as seguintes: a) poder de direção do processo, incluindo não apenas os atos ordinatórios, mas também instrutórios; b) cognição ampla do pedido, da causa de pedir e da prova; e, c) prova de decidir. Cumpre frisar que o papel desempenhado pelo oficial registrador na usucapião se equipara ao do juiz, como autoridade pública e imparcial que irá presidir o processo, não ao de um funcionário público do Estado, ou por este contratado, subordinado a ordens superiores.⁴⁶

Desta feita, considerando-se que caberá ao registrador de imóveis proferir juízo de valor, pautado na análise dos documentos apresentados, sua função mostra similitude ao papel do juiz, uma vez que lhe cabe a decisão sobre a efetiva aquisição.

⁴⁴ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *op. cit.*, p. 306

⁴⁵ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 95.

⁴⁶ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *op. cit.*, p. 269.

Por fim, ressalta-se que tanto o registrador quanto o notário devem agir de modo imparcial no desempenho de tais funções inerentes ao interesse público.

3.2 Documentos necessários para a usucapião extrajudicial

O artigo 216-A da Lei de Registros Públicos enuncia sobre a formulação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, constando todos os documentos que deverão ser apresentados, nos seguintes termos:

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

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

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

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

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.⁴⁷ (grifo nosso)

Pela leitura do dispositivo verifica-se que, juntamente com o requerimento inicial, devem ser apresentados os seguintes documentos: procuração outorgando poderes ao advogado, ata notarial, planta e memorial descritivo, anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT), certidões negativas dos distribuidores, justo título ou outros documentos que demonstrem a origem, continuidade, natureza e tempo da posse.

Constatando-se a ausência de qualquer dos documentos indicados como necessários, far-se-á a intimação do advogado do usucapiente para providenciar o suprimento da ausência em 15 dias, por aplicação analógica dos artigos 320 e 321 do CPC:

“Artigo 320. A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação.

Artigo 321. O juiz, ao verificar que a petição inicial não preenche os requisitos dos arts. 319 e 320 ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor, no prazo de 15 (quinze) dias, a emende ou a complete, indicando com precisão o que deve ser corrigido ou completado.

Parágrafo único. Se o autor não cumprir a diligência, o juiz indeferirá a petição inicial.”⁴⁸

⁴⁷ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

⁴⁸ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

3.2.1 Requerimento inicial

O requerimento inicial da usucapião extrajudicial deve ser formulado em nome dos usucapientes, que devem necessariamente estar assistidos por advogado ou defensor público.

O artigo 216-A da Lei 6.015/73 foi bastante sucinto, não fazendo previsão pormenorizada acerca dos requisitos do pedido inicial referindo-se tão somente: a facultatividade do procedimento, ao local de processamento, a exigência de requerimento feito pelo interessado e a imposição de assistência por advogado ou defensor público.

Por força do artigo 15 do CPC/20015, que prevê a sua regência supletiva e subsidiária nos casos de ausência de normas que regulem processos eleitorais, trabalhistas ou administrativos, o requerimento deve conter os requisitos genéricos da petição inicial estabelecidos no artigo 319 do Código de Processo Civil:

Artigo 319. A petição inicial indicará

I- o juízo a que é dirigida;

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

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas especificações;

V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.⁴⁹

Nesse mesmo sentido, consta no artigo 3.º, caput do Provimento 65/2017 do CNJ, determinação expressa de que o requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião deve atender aos requisitos da petição inicial elencados no artigo 319 do Código de Processo Civil – CPC, no que for compatível. Estabelecendo também, que o requerimento deverá indicar:

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.⁵⁰

Desta feita, impende-se que os requisitos do requerimento de usucapião extrajudicial devem ser extraídos da junção entre o artigo 3.º do Provimento 65/2017 do CNJ e o artigo 319 do Código de Processo Civil.

⁴⁹ Ibidem.

⁵⁰ Ibidem.

O requerimento é a peça inicial do procedimento de usucapião extrajudicial, nele a parte legitimada requer a instauração do processamento administrativo e o registro da usucapião ao final, apresentando a fundamentação pormenorizada do seu direito, indicando a modalidade aplicável ao caso, relatando os fatos e juntando os documentos probantes dos requisitos necessários à aquisição por usucapião que serão usados como meio de prova.

Nos termos do artigo 221, inciso II, da LRP, o requerimento de usucapião extrajudicial formulado ao registro de imóveis deve conter assinatura do interessado com o devido reconhecimento da firma do signatário.

Ressalta-se a importância da análise da existência de legislação específica pertinente aos estados da federação, para identificar-se a exigência de outros documentos além dos citados.

No que concerne ao endereçamento, nos termos do artigo 2.º, caput, do Provimento 65/2017 do CNJ⁵¹, é competente para o processamento do pedido de usucapião extrajudicial, o registrador de imóvel em cuja circunscrição territorial esteja situado o imóvel usucapiendo, ou a maior parte dele, cabendo-lhe também a decisão sobre o deferimento.

Pode-se inferir do § 6º artigo 216-A da Lei de Registros Públicos⁵², que o processamento e o registro não podem ser feitos em serventias diferentes, uma vez que estabelece que o oficial que processar o pedido de reconhecimento da propriedade registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas.

Deste modo, o requerimento de usucapião extrajudicial será endereçado ao oficial do registro de imóveis detentor da atribuição para registrá-lo. Logo, em comarcas maiores em que existe mais de uma serventia registral, cada uma terá atribuição restrita a área determinada, não havendo atribuição concorrente.

Do mesmo modo, enuncia o artigo 9.º do provimento 65/2017 do CNJ: “O requerimento, junto 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”⁵³.

No que concerne ao pedido de usucapião de imóvel que se encontre localizado em mais de uma comarca ou circunscrição, Henrique Ferraz Corrêa de Mello tece considerações interessantes propondo as seguintes soluções⁵⁴: I) determinar a competência utilizando o critério de antiguidade, pressupondo que a serventia imobiliária mais antiga está apta a prestar informações mais abrangentes que a serventia mais nova; II) definir a competência com base na extensão territorial da área usucapida, de

⁵¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *Provimento 65/2017*. [consult. 23 mai 2021] Disponível na Internet: <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf>.

⁵² Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

⁵³ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

⁵⁴ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *op. cit.*, pág. 296.

modo a prevalecer a comarca de localização da maior parte do imóvel e, se o imóvel estiver situado em duas comarcas diversas e também tiver iguais dimensões, deverá prevalecer a comarca mais antiga; e, III) atribuir a competência de modo concorrente, ou seja, qualquer das comarcas poderá processar o pedido, devendo contudo em ambas ser praticados os atos de registro, como acontece com o registro de loteamento de área situada em duas circunscrições imobiliárias distintas (artigo 21 da Lei n.º 6.766/79).

O autor destaca os benefícios da competência concorrente, mas alerta quanto ao risco de instauração de procedimentos iguais nas duas serventias, bem como da possibilidade de proferimento de decisões contrárias, razão pela qual recomenda a existência de um meio de comunicação entre os ofícios envolvidos para evitar tal situação, sob pena de *bis in idem*. Propõe ainda, que a decisão final da qual não caiba mais recurso, em qualquer das circunscrições diversas, teria o condão de obstar pedido com os mesmos fundamentos na outra serventia. Contudo, em se tratando de pedidos ou fundamentos diversos, entende que não haveria óbice para nova postulação em serventias diferentes.

Não obstante as vantagens indicadas em defesa da competência concorrente, nos termos do Provimento 65/2017 do CNJ, evidencia-se a opção pela determinação da competência pautada na extensão territorial da área objeto da usucapião. O artigo 2.º estabeleceu que o processamento do pedido será feito no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele. Nessa situação, o artigo 16, § 3.º do Provimento 65/2017 do CNJ estabelece que o edital deverá ser publicado em jornal com circulação em todas as cidades⁵⁵.

No que tange à qualificação, o requerente do pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial será a pessoa que preenche os requisitos nos termos da modalidade de usucapião pleiteada, ou seja, para que se possa instaurar o procedimento de usucapião extrajudicial é imprescindível que a parte tenha legitimidade ativa para tal.

Em se tratando de posse comum, estabelece o artigo 8º do Provimento 65/2017 do CNJ⁵⁶, que o requerimento deverá ser formulado por todos os compossuidores. Haja vista a impossibilidade de que um dos possuidores pleiteie o reconhecimento da usucapião apenas indicando os demais possuidores. É o que se desprende do artigo 18 do CPC: “ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico”⁵⁷.

⁵⁵ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

⁵⁶ *Ibidem*.

⁵⁷ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

No pedido inicial deve conter a qualificação do (s) requerente (s) e interessado (s) de modo mais completo possível. Sobre os elementos que devem constar na qualificação, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto enuncia que:

As pessoas naturais devem figurar no requerimento com nome completo (nome e prenome) e sem abreviações, nacionalidade, profissão, estado civil e a existência de união estável, número de inscrição no CPF, endereço eletrônico, domicílio e residência (com todos os dados, incluindo o CEP).⁵⁸

O autor referenciado no parágrafo anterior destaca a importância da informação do estado civil e da existência de união estável, uma vez que esses dados influenciam na legitimidade ativa do requerente e nos efeitos patrimoniais que serão produzidos com o reconhecimento do pedido de usucapião.

O artigo 73, §3.º, do CPC⁵⁹ estabelece que se aplica à união estável a exigência de consentimento do cônjuge para propositura de ações que versem sobre direito real imobiliário, salvo quando o regime de bens for o da separação absoluta.

Desta feita, pessoas casadas ou que convivam em união estável, regidas pelos regimes de bens diferentes da separação absoluta, devem formular o requerimento em nome de ambos os cônjuges ou conviventes, ou se em nome de apenas um deles, deve haver autorização expressa do outro.

O Provimento 65/2017 do CNJ não exige expressamente o consentimento conjugal quando o requerimento de usucapião extrajudicial for feito por pessoa casada. Contudo, sua necessidade é evidenciada no artigo 4.º §4.º, que dispensa o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens⁶⁰.

Entende-se por interessados certos, os que estão especificados no artigo 216-A, parágrafo 2º, da Lei n. 6.015/1973⁶¹, com redação dada pela lei n. 13.465/2017, a saber: titulares de direitos que estejam registrados ou averbados na matrícula do imóvel objeto da usucapião e na matrícula dos imóveis limítrofes. Além dos confrontantes de fato que tenham expectativa de domínio e eventuais compossuidores.

As lições de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, alertam sobre a importância de que o requerimento feito por apenas um dos cônjuges, estabeleça sobre a comunicabilidade ou não do bem⁶².

Enuncia o referido autor, que em se tratando de regime da comunhão universal, a titularidade do bem é do casal, havendo ampla comunicabilidade dos bens, podendo

⁵⁸ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 140.

⁵⁹ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

⁶⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

⁶¹ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

⁶² COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 142.

o requerimento inicial ser formulado em nome de ambos, ou de apenas um dos dois, com a autorização do outro.

Configurando o regime da comunhão parcial, devido ao disposto no artigo 1.661 do CC⁶³, que estabelece a incomunicabilidade dos bens cuja aquisição tiver por título causa anterior ao casamento, o autor enuncia a importância de deixar explícito se a causa determinante é uma posse exercida exclusivamente por apenas um dos cônjuges, inteiramente anterior à união, sendo a titularidade restrita a ele. Nesse caso, os cônjuges ou conviventes devem esclarecer este fato e o requerimento inicial deve ser feito apenas pelo cônjuge usucapiente, anexando-se a autorização de seu nubente. Agora, se a posse foi exercida por ambos os cônjuges ou companheiros, o requerimento poderá ser feito em nome dos dois, ou de apenas um deles, constando autorização do outro, ficando consignado expressamente que o bem faz parte do patrimônio comum.

Já na hipótese de casamento que vigore o regime da separação convencional ou obrigatória, e participação final nos aquestos, sustenta o autor que se o casal possuir o bem em comunhão, ambos deverão figurar no requerimento inicial. Do contrário, a titularidade do direito colimada será deferida a apenas um deles, não havendo comunicação com o outro em virtude do regime de bens.

Aduz ainda Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto⁶⁴, que alterações do estado civil do (s) requerente (s), decorrentes de separação, divórcio, casamento ou óbito, que se verifiquem durante o procedimento de reconhecimento do pedido, não modificam a condição jurídica inicial para que o reconhecimento da propriedade já ocorra considerando o novo estado civil.

Tendo em vista o que dispõe o artigo 10 da lei n. 5.709 de 1971⁶⁵, que regula a aquisição de imóveis por estrangeiros estabelecendo restrições e controle das propriedades por eles titularizadas, com previsão de registros de aquisição de propriedade em livro especial no cartório de registro de imóveis destinado a esta finalidade, é relevante a menção à nacionalidade dos requerentes.

Caso o usucapiente seja absolutamente incapaz, é necessário que o mesmo esteja devidamente representado, conforme estatui o artigo 3º do CC: “São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesseis) anos”⁶⁶. Destaca-se que a capacidade de manifestação de vontade do emitente, assentada na compreensão dos fatos e reflexos jurídicos é requisito fundamental para a prática de atos notariais e registrais, de modo que se a pessoa não tiver tal capacidade precisa de um representante para defender seus interesses.

⁶³ BRASIL. Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 11 jan. 2002. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406.htm>.

⁶⁴ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 142.

⁶⁵ Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. *Diário Oficial da União*. [consult. 15 mai. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15709.htm>.

⁶⁶ BRASIL. Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 11 jan. 2002. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406.htm>.

Em se tratando de incapacidade relativa, nos termos do artigo 4º do CC⁶⁷, deverá o requerente ser assistido, devendo ser anexado ao procedimento o instrumento que confere poderes ao assistente.

No que concerne às pessoas jurídicas, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto enuncia que na qualificação deve constar:

Firma ou denominação social, número de inscrição no CNPJ, endereço completo da sede da empresa, dados do registro no cartório de Pessoas Jurídicas ou na Junta comercial (número do registro e local do registro), endereço eletrônico, além dos dados de seu representante legal (qualificação com nome completo, nacionalidade, profissão, estado civil, RG e CPF, endereço de residência) e do instrumento que lhe confere poderes de representação.⁶⁸

Constata-se que a qualificação do (s) requerente (s) no requerimento de usucapião extrajudicial possui relevada importância, sendo conveniente precisar de modo seguro a pessoa que pretende obter os efeitos da decisão que reconhecer o domínio. Essa identificação deve ser feita do modo mais completo, na medida do possível, sem, contudo, constituir óbice para realização do procedimento.

No que diz respeito aos interessados, o procedimento extrajudicial de usucapião se caracteriza pela inexistência da figura do réu, diferente do que habitualmente se costuma identificar na legitimidade passiva. Conforme a lição de Leonardo Brandelli:

Legitimidade passiva, aqui, significa somente a qualidade das pessoas que devem participar, necessariamente, do processo, dando seu assentimento, por terem direito potencial ou efetivamente afetados pelo pedido do requerente, os quais não podem perder senão por sua vontade ou por disposição legal.⁶⁹

Consta no artigo 216-A § 2.º, LRP⁷⁰ menção expressa às pessoas que devem ser ouvidas no procedimento, fazendo-se referência aos titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes, aos entes federativos municipal, estadual e federal, sendo possível também a intervenção nos autos de terceiros que tenham interesse juridicamente relevante.

Cabe ao usucapiente enunciar os interessados e fornecer os dados concernentes à sua identificação. Quando o interessado já houver outorgado anuência, assinando a planta e o memorial, ou outro documento apartado, deve constar a qualificação do signatário e a documentação que comprove sua relação com o pedido, possibilitando ao Oficial de Registro de Imóveis verificar se os interessados que assinam equivalem aos indicados pelo usucapiente e se possuem ou são titulares de direitos reais que ensejam sua participação no feito⁷¹.

⁶⁷ Ibidem.

⁶⁸ BRASIL. *Código Civil*. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 11 jan. 2002. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406.htm>.

⁶⁹ BRANDELLI, Leonardo. *op. cit.*, p. 85.

⁷⁰ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

⁷¹ MELLO, Henrique de Ferraz Corrêa de. *op. cit.*, p. 274.

A exigência de indicação dos interessados é fundamental para que se proceda as notificações regulares daqueles sob os quais incidirão os efeitos da usucapião e do registro. A medida também se mostra extremamente importante na prevenção de fraudes e para conferir segurança ao procedimento evitando conflitos futuros.

Em razão da necessidade de se identificar os requisitos legais que exigem comprovação, e variam conforme o tipo de usucapião pleiteado, deve ser indicado pelo usucapiente expressamente no requerimento inicial a espécie da usucapião que pretende, nos termos do Artigo 3.º, I, do Provimento 65/2017 do CNJ: “o requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo artigo 319 do CPC, bem como indicará: I- A modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional”⁷².

Desta feita, o procedimento da usucapião extrajudicial poderá ser manejado para todas as espécies de usucapião previstas na legislação brasileira, cabendo ao requerente fazer a indicação da espécie em que se subsume a sua pretensão.

A adequação dos fatos ao direito não é incumbência do registrador de imóveis. Sua atuação se limita à identificação da adequação dos fatos ao pedido formulado e se houve preenchimento dos requisitos legais

O requerente da usucapião extrajudicial deve apresentar no requerimento inicial as razões de fato e de direito que fundamentam a sua solicitação, não bastando pedido que faça uso de expressões genéricas.

A coleta dos depoimentos do usucapiente e das testemunhas ou a diligência realizada pelo notário servem para documentar a posse, utilizando-se a ata notarial como instrumento para tal finalidade.

Nesse sentido, cabe colacionar as lições de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto *in verbis*: “Não basta, portanto, que se exponha ao requerimento ser o requerente possuidor, com ânimo de dono, em período contínuo e ininterrupto, compatível com a legislação cabível. É preciso dizer também a *causae possessionis*, seu exercício e demais circunstâncias já assinaladas acima”⁷³.

Corroborando esse entendimento o artigo 3.º, II do Provimento 65/2017 do CNJ, que faz exigência expressa de que a origem e as características da posse sejam descritas com indicação precisa das datas de ocorrência:

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

[...]

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.⁷⁴

⁷² CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

⁷³ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 151.

⁷⁴ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

O interesse de agir é condição que requer ser demonstrada para fundamentar a postulação em juízo, conforme se subsume do artigo 17 do CPC: “para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade”⁷⁵. Esse interesse se evidencia na necessidade de manejo do processo para obtenção da solução do resultado jurídico colimado.

No que tange ao interesse de agir, cabe os ensinamentos de Amendoeira Júnior:

O interesse de agir significa que, apesar de o Estado ter interesse direto na prestação da atividade jurisdicional, esse interesse só se manifesta se daí for extraído algum resultado útil em termos de pacificação social. A prestação jurisdicional, portanto, ao ser pedida, deve revelar-se adequada e necessária (e esse exame deve ser feito, necessariamente, à luz do direito material). A necessidade repousa no fato de que a tutela não pode ser obtida sem a interferência estatal (não há necessidade de se mover ação de cobrança sem o vencimento da dívida), ou porque o réu se recusa a fazê-lo, ou porque a lei exige que tal direito não possa ser cumprido espontaneamente sem ações constitutivas necessárias). A adequação traduz-se no fato de que deve haver umnexo causal, uma relação entre a situação e o provimento solicitado (o provimento deve ser adequado e suficiente para debelar o mal de que o autor se queixa).⁷⁶

Não haverá possibilidade de resolução do mérito pelo juiz, nos casos em que inexista interesse que justifique o processo. Aduz o artigo 485 do CPC: “O juiz não resolverá o mérito quando: [...] VI- verificar ausência de legitimidade ou de interesse processual”⁷⁷.

Convém destacar que o artigo 13, §2.º, do Provimento 65/2017 do CNJ, requer para o reconhecimento da usucapião extrajudicial, que o requerente explique o motivo que impede à aquisição pelo modo ordinário. Segue o teor do dispositivo:

§ 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 [...].⁷⁸

Em se tratando de situação em que se verifique a impossibilidade de o titular constante do registro outorgar escritura, a exemplo da posse decorrente de invasão, tal situação deverá ser mencionada como justificadora da impossibilidade do uso das formas tradicionais de transferência da propriedade.

Nesse sentido, cabe colacionar sentença confirmada em segundo grau proferida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, que extinguiu ação de usucapião por ausência de condições da ação pela “impossibilidade de utilização da mesma como substitutivo do procedimento de regularização sucessória de imóvel”, enunciando a ementa:

II- O instituto da usucapião não pode ser usado como forma indireta para transmissão a

⁷⁵ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

⁷⁶ AMENDOEIRA JÚNIOR, Sidnei. *Manual de Direito Processual Civil*. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 226.

⁷⁷ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

⁷⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

terceiros, da posse e da propriedade de bens imóveis que ainda são objeto de inventário, devendo ser regularizado, primeiramente, o registro do bem em nome dos herdeiros do bem (ou daquele a quem couber o imóvel) e, posteriormente, ao apelante, que adquiriu, de forma onerosa, a posse sobre o bem.

III- Mostra-se descabido falar-se em soma de posse dos antecessores para fins de usucapião (artigo 1.243 CC), em se tratando de bem que ainda é objeto de inventário, não podendo o cessionário de direitos possessórios se valer da ação de usucapião como meio de regularizar titularização de domínio por via transversa.⁷⁹

Destaca-se que o interesse de agir que constitui requisito imprescindível para o manejo da usucapião, não se configura com a mera existência de “justo título” por si só. Um contrato de promessa de compra e venda regularmente formalizado não é suficiente para aceitação do processamento da usucapião em substituição a regular escrituração da transação. Corroborando esse entendimento cabe enunciar as lições de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto:

Ao analisar a questão sob a ótica de quem entende que toda usucapião é forma originária de aquisição, criando um direito novo e desvinculado do anterior, chegar-se-á a um resultado absurdo, como se passa a demonstrar. Partindo-se da premissa que o possuidor que adquiriu o bem por promessa de compra e venda não registrada pode, de acordo com sua vontade, optar por lavrar a escritura de compra e venda ou requerer o reconhecimento (judicial ou extrajudicial) da usucapião, abre-se a ele a faculdade de escolher se sua aquisição será derivada ou originária. Logo, no caso de existir algum ônus, penhora, arresto, hipoteca judiciária, ou até mesmo ordem de indisponibilidade do imóvel, esse possuidor – adquirente certamente irá optar pela via da usucapião, passando a ser titular de um direito novo e desvinculado do anterior (titularizados por quem vendeu/cedeu a posse a ele através de negócio jurídico). Isso implicará o cancelamento de todos os ônus e gravames existentes, prejudicando os credores que agiram conforme manda a lei e inscreveram seus atos na matrícula do imóvel. O ordenamento jurídico não faculta, em hipótese alguma, que o adquirente de um direito possa escolher como esse direito lhe será transferido, se com ou sem os vícios, ônus e defeitos que existiam no patrimônio do transmitente.⁸⁰

Face ao exposto, é de inegável acerto a exigência estabelecida pelo CNJ, no que concerne à demonstração do real óbice à aquisição pela via ordinária, visto que o procedimento extrajudicial poderia possibilitar o uso inadequado da usucapião para escapar da incidência de tributos. Assim, apenas a situação concreta indicará elementos convincentes de que o óbice verificado justifica o uso da via extraordinária da usucapião, considerando-se a complexidade do caso, a intenção dos interessados e a questão tributária.

Também deve constar no pedido inicial de usucapião extrajudicial, o nome e a qualificação completa dos possuidores anteriores, aos quais tenha sido somado o tempo de posse, para completar o período de tempo exigido para usucapião. É o que estabelece o Artigo 3.º, III do Provimento 65/2017 do CNJ:

Artigo 3.º, III O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo artigo 319 do Código de

⁷⁹ MINAS GERAIS. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. APELAÇÃO CÍVEL 1.0518.12.005299-9/001. RELATOR: JOÃO CÂNCIO. 18ª CAMARA CÍVEL. POÇOS DE CALDAS, 18 MAI. 2016.

⁸⁰ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 154.

Processo Civil – CPC, bem como indicará:

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.⁸¹

Tais dados são de fundamental importância na aferição dos requisitos da posse, qual seja, se é mansa, pacífica, contínua e exercida durante o lapso temporal exigido na lei. Busca-se tais informações nas certidões emitidas pelos distribuidores judiciais, sendo necessário conhecer os possuidores dos bem durante o período aquisitivo, para conferir eventual ocorrência de situação suspensiva, interrupção da contagem do prazo, ou a existência de litígio.

O Provimento 65/2017 do CNJ, em seu Artigo 3.º, inciso IV⁸², estabelece como requisito do requerimento inicial de usucapião extrajudicial, o número da matrícula ou transcrição da área onde está localizado o imóvel ao qual se pretende usucapir ou, no caso de imóvel que não possui matrícula ou transcrição, a menção expressa à tal informação.

O dispositivo referenciado no parágrafo antecedente estabelece o dever de indicação de matrícula ou transcrição da qual se origine algum pedaço da área objeto da usucapião, com a finalidade de controle por meio das anuências, bem como a correta escrituração do ato que reconhecer a usucapião, evitando que matrículas do Registro de Imóveis fiquem desconformes com a realidade fática.

O Provimento 65/2017 do CNJ, sanou dúvidas que existiam quanto à possibilidade do manejo do procedimento extrajudicial de usucapião quando o imóvel não tivesse inscrição no fôlio real, considerando a exigência legal da anuência do titular registral. Após o provimento, ficou clara a possibilidade do procedimento extrajudicial para inscrição inaugural do imóvel no fôlio real.

O requerimento inicial da usucapião extrajudicial deve conter indicação da existência ou não de edificação ou algum outro tipo de construção no imóvel usucapiendo, fazendo constar ainda a data de realização, conforme estabelece o artigo 3.º do Provimento 65/2017 do CNJ, *in verbis*:

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

II [...] a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência.⁸³

Este requisito se mostra importante para publicização da situação fática, caso haja reconhecimento da propriedade do usucapiente. Importa também, para subsunção ao

⁸¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

⁸² CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

⁸³ *Ibidem.*

tipo de usucapião que tem como pressuposto a moradia do usucapiente ou de sua família no bem imóvel, como por exemplo na usucapião constitucional urbana⁸⁴.

No requerimento inicial da usucapião extrajudicial deve-se atribuir um valor ao imóvel usucapiendo, conforme o artigo 3º, V do Provimento 65/2017 abaixo transcrito:

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

V – O valor atribuído ao imóvel usucapiendo.⁸⁵

No que concerne ao valor do imóvel, cabe colacionar o disposto no Provimento 65/2017 em seu artigo 4.º, §8.º: “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”⁸⁶.

Impende destacar que o valor indicado no requerimento inicial não constitui, necessariamente, a base de cálculo dos emolumentos, posto que o CNJ não pode alterar base de cálculo de tributo estadual. Geralmente, as legislações estaduais consideram como base de cálculo o maior valor entre: avaliação fiscal para fins de ITBI, ITCD, ITR ou IPTU, ou ainda o valor de mercado do bem.

O pedido de reconhecimento da propriedade decorrente do deferimento da usucapião deve constar expressamente no requerimento inicial, uma vez que a ausência desse pedido implicaria numa narrativa de fatos destituída de propósito específico.

A ausência do pedido de reconhecimento da propriedade no requerimento inicial configura a sua inépcia, justificando a formulação de sua exigência para fins de emenda, sob pena de rejeição ou cancelamento da prenotação realizada.

Sobre o tema, importa trazer as lições de Henrique Ferraz Corrêa de Mello, que diz que é possível emendar o requerimento inicial e os pedidos a qualquer momento, desde que antes da decisão final pelo Registrador⁸⁷. A correção de erros que não se refiram aos dados principais do requerimento deve ser viabilizada, sem maiores empecilhos. Por outro lado, modificações passíveis de repercussão na esfera de terceiros, podem obrigar que atos já realizados sejam refeitos, com a finalidade de sanar possíveis causas de nulidade do procedimento.

Tendo em vista que o requerimento deve ser formulado por advogado, é de bom alvitre constar ainda os pedidos de: processamento do pedido, notificação dos entes federativos, publicação do edital para terceiros e de registro da usucapião. Contudo a

⁸⁴ Artigo 83, CF: “aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.” (BRASIL. *Constituição da REPÚBLICA Federativa do Brasil de 1988*. [consult. 15 jan. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>).

⁸⁵ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

⁸⁶ *Ibidem*.

⁸⁷ MELLO, HENRIQUE FERRAZ CORRÊA DE. *op. cit.*, p. 334.

ausência não enseja emenda do requerimento, uma vez que tais atos devem ser praticados pela própria determinação legal.

É importante proceder à identificação dos interessados que não anuíram previamente ao pedido, constando seus dados, endereço para intimação e a que título figuram no procedimento (se como proprietário do imóvel usucapiendo, ou de imóvel confrontante, ou usufrutuário etc.).

Consta no Provimento 65/2017 do CNJ, em seu artigo 4.º, §11, a previsão da cumulação de pedidos no requerimento, possibilitando que vários imóveis contíguos sejam objeto de usucapião, independentemente da diversidade de titulares registrais: “[...] 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 notaria, se contíguas as áreas”.⁸⁸

A previsão retro mencionada colima a simplificação do tramite e a redução dos custos, uma vez que proporciona a reunião dos atos que seriam praticados em dois ou mais procedimentos, passando a ser realizados em um só. Evita-se notificações em duplicidade, publicação excessiva de editais idênticos, podendo ser lavrada apenas uma ata notarial envolvendo a posse de toda gleba (em se tratando de terrenos contíguos), ou ser específica para cada imóvel individualmente.

Destaca-se a possibilidade da formulação de pedido subsidiário de reconhecimento da propriedade feito pelo usucapiente, de modo que se o registrador não reconhecer os requisitos relativos à determinada espécie, possa reconhecer a aquisição com sucedâneo em outra modalidade. Assim, regulamenta o CPC no artigo 326:

Artigo 326: É lícito formular mais de um pedido em ordem subsidiária, a fim de que o juiz conheça do posterior, quando não acolher o anterior.
Parágrafo único. É lícito formular mais de um pedido, alternativamente, para que o juiz acolha um deles.⁸⁹

Desta feita, o detentor da posse de um imóvel pelo lapso temporal de mais de 15 anos e que também possua justo título e boa-fé, poderá indicar no pedido de usucapião a modalidade ordinária e subsidiariamente a extraordinária. De modo que, se da análise do oficial resultar o entendimento de que o instrumento não configura justo título, o que implicaria na rejeição do pedido, seria possível, existindo a prova da posse por mais de 15 anos, o deferimento do pedido sucessivo de reconhecimento da usucapião na modalidade extraordinária, posto que independe dos requisitos justo título e a boa fé.

⁸⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

⁸⁹ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

Deve conter no requerimento inicial o nome do advogado, seu número de inscrição na OAB, telefone, endereço profissional e endereço eletrônico, nos termos do artigo 287 do CPC⁹⁰.

O Artigo 4º, inciso VI do Provimento 65/2017 do CNJ, prevê o reconhecimento das assinaturas dos usucapietes no instrumento de mandato.

As intimações serão procedidas via endereço de e-mail, por ser um meio célere, eficaz e sem custos, ficando comprovado a data e horário do envio, para aferição dos prazos. Nesse sentido, cabe trazer a previsão contida no Artigo 9º, § 1º do Provimento 65/2017 do CNJ: “[...] Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail”⁹¹.

Conforme previsão contida no artigo 106, §2.º do CPC, havendo alteração do endereço físico e eletrônico indicados no requerimento, deve-se fazer comunicação formal da mudança ao Registro de Imóveis, sob pena de serem consideradas válidas as intimações enviadas por carta registrada ou meio eletrônico ao endereço informado nos autos⁹².

Ressalta-se que não é necessário assistência por advogado ou defensor público, para que o titular de direito real sobre o imóvel usucapiendo ou confinante expresse consentimento, podendo fazê-lo mediante documento particular com firma reconhecida ou instrumento público, nos termos do artigo 10, §7.º do Provimento 65/2017 do CNJ.

3.2.2 Procuração

É obrigatória a representação do usucapiete mediante advogado regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil ou pela Defensoria Pública, nos termos do Artigo 216-A, da LRP⁹³. Todos os usucapietes devem outorgar procuração para esta representação, sendo possível a constituição de advogados distintos. É possível que a procuração seja firmada por instrumento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, conforme preceitua o artigo 4.º, VI do Provimento 65/2017 do CNJ.

Destaca-se a exigência da outorga de poderes especiais na procuração, mencionando expressamente que se destina à formulação de pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião relativamente ao imóvel usucapiendo, constando descrição que permita identificá-lo.

De forma supletiva, considerando a inexistência de regramento específico aplica-se a exigência contida no artigo 105, §2.º, do CPC devendo constar na procuração o nome do advogado, número de inscrição na OAB e endereço completo. E também o

⁹⁰ Ibidem.

⁹¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

⁹² BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

⁹³ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

§2.º que estabelece que: “se o outorgado integrar sociedade de advogados, a procuração também deverá conter o nome dessa, seu número de registro na Ordem dos Advogados do Brasil e endereço completo”⁹⁴.

Tratando-se de postulação em causa própria, deve-se cumprir o estabelecido no artigo 106 do CPC, *in verbis*:

Artigo 106. Quando postular em causa própria, incumbe ao advogado:

I - declarar, na petição inicial ou na contestação, o endereço, seu número de inscrição na Ordem dos Advogados do Brasil e o nome da sociedade de advogados da qual participa, para o recebimento de intimações;

II - comunicar ao juízo qualquer mudança de endereço.

§ 1º Se o advogado descumprir o disposto no inciso I, o juiz ordenará que se supra a omissão, no prazo de 5 (cinco) dias, antes de determinar a citação do réu, sob pena de indeferimento da petição.

§ 2º Se o advogado infringir o previsto no inciso II, serão consideradas válidas as intimações enviadas por carta registrada ou meio eletrônico ao endereço constante dos autos.⁹⁵

O Provimento 65/2017 do CNJ contém dispositivo que determina que em se tratando de representação pela Defensoria Pública, seja apresentada uma declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro (a) outorgando ao defensor público a capacidade para postular a usucapião, como substitutivo da procuração.

3.2.3 Ata notarial

A ata notarial comprobatória do tempo de posse e de suas circunstâncias, juntamente com o requerimento inicial, são documentos que devem obrigatoriamente ser apresentados pelo usucapiente conforme imposição do legislador. Nesse sentido, enuncia o artigo 216-A da LRP, estabelecendo que o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião deve ser instruído com:

I- Ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no artigo 384 da Lei nº13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).⁹⁶

A lei faz exigência formal de uma ata notarial, tratando-se de documento indispensável à apresentação do requerimento inicial. A ausência deste documento implica na delimitação de prazo hábil para o usucapiente complementar a documentação, cuja inobservância acarreta a rejeição do requerimento obstando a análise do pedido de usucapião.

⁹⁴ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

⁹⁵ *Ibidem*.

⁹⁶ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

A ata notarial foi incluída na seção III (Da ata notarial) no capítulo XII (Das provas), no CPC de 2015, preceituando o artigo 384 o seguinte:

Artigo 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.⁹⁷

O Tabelião de notas, como profissional dotado de fé pública outorgada pela lei, utiliza a ata notarial como instrumento para constar fatos, coisas, pessoas ou situações, que tenha presenciado com seus sentidos. Logo, por meio da ata notarial, o tabelião materializa em documento escrito os fatos ou situações conforme a sua percepção dos mesmos.

Impende destacar a diversidade de efeitos jurídicos decorrentes da escritura declaratória e da ata notarial.

Na escritura declaratória, o Notário porta fé pública quanto à identidade do declarante, atestando que, em determinada data, a pessoa compareceu na serventia, foi identificada e declarou certos fatos ou situações, podendo comparecer testemunhas que confirmem as alegações do declarante. No entanto, não há fé pública em relação ao conteúdo declarado.

Já a ata notarial, é ato do Tabelião de Notas que decorre de provocação de pessoa interessada em que determinada situação fática seja constatada e transladada para o livro de notas. Haverá qualificação do solicitante no ato notarial, mas não consta manifestação de vontade do mesmo, sendo o próprio tabelião o autor do ato.

Verifica-se que a ata visa comprovar a existência e o modo de existir de algum fato, não se propondo a atestar a existência retroativa do mesmo, restringindo-se a constatação do momento da realização da averiguação pelo notário.

Na ata notarial para fins de usucapião extrajudicial não é possível ao tabelião atestar a existência retroativa do lapso temporal da posse. Devendo se ater à narrativa dos fatos que repercutam juridicamente no embasamento da decisão do Oficial do Registro de Imóvel, apenas narrando as situações e fatos, sem, contudo, emitir juízo de valor ou conclusões, haja vista que a posse é situação fática que se prolonga no tempo, sendo impossível que o notário tenha acompanhado toda a sua existência.

Sobre o aduzido, cabe colacionar os ensinamentos de Leonardo Brandelli sobre a ata notarial de posse, expostos em sua obra *Usucapião Administrativa*:

O notário, desta forma, para instruir o pedido de usucapião extrajudicial, lavrará ata notarial, a pedido da parte interessada, na qual deverá narrar, com presunção relativa derivada de sua fé pública, os elementos que puder coletar a respeito da titularidade, do tempo e da qualidade da posse existente sobre o imóvel usucapiendo.

Para tanto, poderá o Notário, por exemplo, descrever a situação possessória que captou

⁹⁷ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

por seus sentidos visualizando o imóvel, colher declarações de pessoas que possam algo dizer sobre o tema, como vizinhos, enfim, narrar todos os elementos que puder coletar por seus sentidos a respeito de todas as situações que possam esclarecer sobre quem exerce a posse do imóvel usucapiendo, o tempo e a qualidade da posse do usucapiente, e que não tenham origem documental, pois neste último caso desnecessária será a ata notarial, incidindo o inciso IV, adiante analisado.

Será importante coletar elementos que possam dizer algo a respeito da qualidade da posse, em primeiro lugar. A posse é *ad usucapionem* ou *ad interdicta*? Se o Notário tiver condições de perceber algo a este respeito, deverá narrar na ata, da mesma forma que deverá narrar alguma percepção que possa ajudar a esclarecer se se trata de posse de boa ou de má-fé, quando este elemento tiver relevância em razão da espécie de usucapião invocada.

Quem está na posse do imóvel que se pretende usucapir e há quanto tempo são questões para as quais deve o Notário tentar captar respostas.

O imóvel em que recai a posse é outro elemento importante sobre o qual deve perquirir o Tabelião. Não há necessidade de precisão na descrição do imóvel dado que o Tabelião poderá não ter elementos técnicos para tanto, embora nada obste que seja ele acompanhado por profissional técnico indicado pela parte requerente da ata, o qual indique as descrições levantadas, sendo isto narrado na ata notarial. O que importa é que a ata não conflite com o projeto e memorial, que terão a descrição do imóvel que será levada em conta em caso de deferimento do pedido.⁹⁸

A ata notarial é um dos documentos indispensáveis à instrução do procedimento extrajudicial destinado ao reconhecimento do direito à usucapião pleiteado pelo usucapiente.

Dentre as atas que podem ser lavradas com vistas à prova dos fatos, existe a ata de constatação da posse, na qual o tabelião necessitará diligenciar no imóvel, para verificar a situação fática da ocupação. Considerando a necessidade de diligência física no local do imóvel, há incidência da restrição contida no artigo 9.º da Lei 8.935, de 1994⁹⁹, que estabelece a proibição ao Notário da prática de atos fora do Município para o qual recebeu delegação.

Na diligência, o notário deve buscar identificar aspectos concernentes à situação possessória, como: se há posse ou apenas detenção, se a posse é em nome próprio ou de terceiros, se há exteriorização de atos visíveis de posse, se há edificações ou plantações indicativas do tempo de posse alegado e as informações fornecidas por vizinhos relativas à ocupação do imóvel.

É claro que nem sempre será possível a certificação de todos os aspectos, porém deve-se tentar alcançar o máximo de elementos fáticos aptos a repercutirem juridicamente.

Não se exige a apresentação do memorial descritivo para lavratura da ata notarial, sendo desnecessário constar a descrição do imóvel conforme o memorial no instrumento público lavrado pelo Tabelião de Notas. O tabelião pode lavrar ata antes mesmo da elaboração de memorial descritivo. A existência de várias atas notariais de

⁹⁸ BRANDELLI, Leonardo. *op. cit.*, p. 77-78.

⁹⁹ Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. *Diário Oficial da União*. [consult. 10 jun. 2021] Disponível na Internet: <<https://bitly.com/y0JBea>>.

posse lavradas no decurso dos anos, até serviriam como provas atestando a posse durante o período aquisitivo do direito à usucapião.

O Provimento 65/2017 do CNJ reconhece a validade dessas atas, no artigo 4º § 7º, enunciando que podem ser apresentadas várias atas para instruir o requerimento e que podem descrever os fatos conforme aconteçam ao longo do tempo¹⁰⁰.

Também é possível a lavratura de ata notarial de depoimento, nela as testemunhas ou o usucapiente comparecem ao cartório e respondem às perguntas formuladas pelo tabelião relativas aos fatos que se pretende provar concernentes à posse, sendo identificados e inqueridos pelo notário. Nesse caso, prevalece a liberdade de escolha do tabelião nos termos do artigo 8º da Lei 8.935/94 que assim dispõe: “É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio”¹⁰¹.

Nesse sentido, cabe mencionar os ensinamentos de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, que traz o exemplo de uma testemunha vizinha do usucapiente que tenha se mudado para outra localidade¹⁰². Diante dessa situação, a testemunha poderia comparecer em qualquer tabelionato brasileiro, ou em Consulado do Brasil caso tenha se mudado para outro país, e solicitar a lavratura de ata notarial de depoimento. Cabendo ressaltar que se o depoimento for tomado fora da serventia notarial, deve-se respeito aos limites territoriais para fins de diligência.

Nos termos do artigo 447 do CPC, admite-se como testemunha qualquer pessoa capaz, não se admitindo incapazes, impedidos ou suspeitos. Não obstante se tratar de ato não processual, a ata notarial é instrumento público dotado de força probatória pré-constituída, o que justifica a observância, no que for aplicável, dos requisitos de validade das provas nos termos estabelecidos pelo CPC, até mesmo para aproveitamento via judicial no caso de eventual judicialização do procedimento.

Artigo 447. Podem depor como testemunhas todas as pessoas, exceto as incapazes, impedidas ou suspeitas.

1º São incapazes:

I - o interdito por enfermidade ou deficiência mental;

II - o que, acometido por enfermidade ou retardamento mental, ao tempo em que ocorreram os fatos, não podia discerni-los, ou, ao tempo em que deve depor, não está habilitado a transmitir as percepções;

III - o que tiver menos de 16 (dezesesseis) anos;

IV - o cego e o surdo, quando a ciência do fato depender dos sentidos que lhes faltam.

§ 2º São impedidos:

I - o cônjuge, o companheiro, o ascendente e o descendente em qualquer grau e o colateral, até o terceiro grau, de alguma das partes, por consanguinidade ou afinidade, salvo se o exigir o interesse público ou, tratando-se de causa relativa ao estado da pessoa, não se puder obter de outro modo a prova que o juiz repute necessária ao julgamento do mérito;

II - o que é parte na causa;

¹⁰⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁰¹ Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. *Diário Oficial da União*. [consult. 10 jun. 2021] Disponível na Internet: <<https://bitly.com/y0JBea>>.

¹⁰² COUTO, Marcelo De Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p.182.

III - o que intervém em nome de uma parte, como o tutor, o representante legal da pessoa jurídica, o juiz, o advogado e outros que assistam ou tenham assistido as partes.

§ 3º São suspeitos:

I - o inimigo da parte ou o seu amigo íntimo;

II - o que tiver interesse no litígio.¹⁰³

Destaca-se as lições de Leonardo Brandelli, no sentido da desnecessidade de que a ata notarial seja feita em ato único e instantâneo, “podendo ser iniciada em um momento e concluída posteriormente, mesmo que sejam dias diferentes, devendo-se distinguir-se cada parte como diligência distinta, constando o lugar, o dia e a hora”¹⁰⁴.

Nos termos da instrução normativa da Receita Federal RFB 1112, de 28 de dezembro de 2010, não deve o tabelião de notas fazer emissão de DOI quando da lavratura de ata notarial, considerando que a ata não instrumentaliza aquisição ou alienação de bem imóvel, *in verbis*:

Artigo 2º - A declaração deverá ser apresentada sempre que ocorrer operação imobiliária de **aquisição ou alienação**, realizada por pessoa física ou jurídica, independentemente de seu valor, cujos documentos sejam lavrados, anotados, averbados, matriculados ou registrados no respectivo cartório.¹⁰⁵ (grifo nosso).

Assim, considerando que a ata notarial não gera aquisição de propriedade ou alienação, a emissão da DOI é incumbência do Registrador de imóveis, posteriormente ao registro de mandado judicial de usucapião ou da decisão decorrente de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

“A partir de janeiro de 2012, é obrigatória a emissão de DOI no caso de usucapião, tendo em vista que houve a revogação do artigo 5º da Instrução Normativa nº 1.112, de 28 de dezembro de 2010, pela instrução normativa RFB nº1.193, de 15 de setembro de 2011, que tratava das hipóteses de dispensa de emissão de DOI.”¹⁰⁶

Convém destacar o disposto no Provimento 65/2017 do CNJ, no artigo 5.º, §3.º, que visa evitar equívocos de pessoas leigas que poderiam acreditar que a ata notarial por si só já representaria a legitimidade da parte em relação ao direito nela instrumentalizado. Desta feita, devido à confiança dos atos lavrados nas serventias notariais, deve-se escriturar o ato do modo claro e sem informações que possam contribuir para percepção equivocada das pessoas.

Artigo 5.º, §3.º - 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.¹⁰⁷ (grifo

¹⁰³ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

¹⁰⁴ Leonardo Brandelli p. 53

¹⁰⁵ RECEITA FEDERAL. *Instrução normativa RFB nº 1112, de 28 de dezembro de 2010*. [consult. 22 jun. 2021] Disponível na Internet: <<https://bityli.com/UagjR>>.

¹⁰⁶ BRASIL. Ministério da Fazenda. Receita Federal. Perguntas e respostas. Brasília: IDG, 2018. In: COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 186.

¹⁰⁷ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

nosso).

Observa-se que a finalidade buscada não se limita apenas a informar as partes, mas principalmente, publicizar no próprio ato notarial a informação de que não implica atribuição da propriedade, de modo expresso, no próprio instrumento que será entregue ao solicitante.

A leitura do caput do artigo 5º pode levar a equivocada conclusão de que apenas o Notário do local do imóvel poderia lavrar a ata de usucapião, o que seria contraditório ao disposto no artigo 8º da Lei 8.935/1994, que prevê a liberdade de escolha do tabelionato de confiança pelas partes. Segue o dispositivo *in verbis*:

Artigo 5.º - A ata notarial mencionada no artigo 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.¹⁰⁸

O dispositivo aparentemente limita a competência para a lavratura da ata notarial de usucapião extrajudicial, fixando-a ao tabelião de notas do município em que esteja situado o imóvel usucapiendo.

Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto sugere que interpretação do dispositivo acima colacionado, é compatível com a liberdade de escolha do tabelião prevista no artigo 8.º da Lei n.º 8.935/1994, sustentando que o intuito do CNJ foi estabelecer a possibilidade de dois tipos de atas: “uma completa e específica, que englobe todas as questões relacionadas à usucapião, e outra comum, na qual apenas um ou alguns aspectos fáticos serão objeto de constatação”¹⁰⁹.

Esclarece o autor que a ata prevista no inciso I do artigo 4.º é a completa, tendo destinação específica de instrução do procedimento de usucapião¹¹⁰. Essa ata deve conter todos os requisitos enunciados no dispositivo, havendo necessidade da realização de diligência *in loco* para averiguação da efetividade da posse.

Cabe referenciar o alerta feito por Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto que, no que concerne ao §1.º, do artigo 5.º, do Provimento 65/2017, do CNJ, determina que o tabelião “poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial”¹¹¹, destacando o autor que na verdade não se trata de uma faculdade, mas consubstancia-se em um dever de verificação, não apenas pela especificidade e completude da ata, mas também da atribuição exclusiva da prática desse ato notarial ao Tabelião do município em que se situa o imóvel. Se não existisse a obrigatoriedade de diligência, seria desnecessário

¹⁰⁸ Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. *Diário Oficial da União*. [consult. 10 jun. 2021] Disponível na Internet: <<https://bitly.com/y0JBea>>.

¹⁰⁹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 192.

¹¹⁰ *Ibidem*.

¹¹¹ *Ibidem*.

restringir a prática do ato ao notário com competência para realizar a diligência no imóvel.

Contudo, permite-se ainda a lavratura de outras atas notariais destinadas à constatação de fatos diversos relacionados à posse, a exemplo de depoimento de testemunha ou do usucapiente. Tais atas que não são específicas para a usucapião, podem ser utilizadas no procedimento extrajudicial, para prova de todos os fatos que as partes pretendam demonstrar no requerimento. E, neste caso, de atas comuns, é possível a lavratura por qualquer tabelião, permanecendo a liberdade da escolha do mesmo pela parte interessada, aplicando-se apenas a limitação relativa ao deslocamento para fora da extensão territorial da delegação.

Corroborando o reconhecimento da possibilidade de lavratura de atas notariais comuns por qualquer notário, o disposto no § 7º do artigo 4º do Provimento 65/2017 do CNJ:

§ 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.¹¹²

Há previsão no artigo 5.º, §2.º, do Provimento 65/2017, do CNJ, relativa à possibilidade de constar em quaisquer tipos de atas “imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas”¹¹³.

O artigo referenciado anteriormente, também traz vedação expressa de que a ata notarial lavrada pelo tabelião seja baseada apenas em declarações do requerente, devendo necessariamente conter constatação dos fatos conforme a percepção do delegatário.

3.2.4 Planta, memorial descritivo e ART ou RRT do imóvel usucapiendo

O artigo 216-A, no inciso II, da Lei de Registros Públicos (LRP),¹¹⁴ faz exigência expressa de apresentação de planta e memorial descritivo do imóvel a que se pretende usucapir. Tais documentos são elaborados por profissional que detenha a devida habilitação legal, reconhecida pelo Conselho de fiscalização profissional, a saber: Conselho regional de engenharia e agronomia – CREA e Conselho de arquitetura e urbanismo – CAU, com comprovação mediante a exibição da anotação ou registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT).

Nos termos do artigo 5.º, §2.º, do Provimento 65/2017, do CNJ, a ART ou a RRT, devem ser apresentadas ao Registrador de imóveis, acompanhadas do seu respectivo

¹¹² CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹¹³ *Ibidem.*

¹¹⁴ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

comprovante de pagamento, devendo constar o nome do profissional signatário da planta e do memorial descritivo. Pelo que estabelece o artigo 4.º, §6.º, do mesmo provimento, o registrador de imóveis deve exigir reconhecimento da firma por semelhança ou autenticidade, do responsável técnico, ou que ele assine o documento na presença de funcionário do cartório, devendo ser certificado tal ato no documento¹¹⁵.

É possível a realização de um único procedimento com vistas ao reconhecimento da propriedade mediante usucapião extrajudicial englobando mais de um imóvel. Nesse caso é necessário a existência de alguma relação entre os imóveis que se pretende usucapir. Desta feita, imóveis com a mesma origem, como separação por rio ou via pública, podem ser objeto de um pedido único. Da mesma forma, lotes de um mesmo loteamento podem ser objeto de um único pedido¹¹⁶.

Em se tratando de imóveis que não estejam relacionados entre si, e que não haja correlação na origem, os pedidos de usucapião devem ser distintos, considerando que a inexistência de relação entre os interessados pode conturbar o seguimento do procedimento e dificultar a defesa.

Consta previsão no artigo 4.º, §5.º, do Provimento 65/2017, do CNJ, que dispensa a exibição de planta e memorial descritivo quando o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regular, caso o imóvel esteja corretamente descrito em matrícula já existente¹¹⁷.

Destaca-se a referência no dispositivo acima mencionado, quanto à aplicabilidade restrita a condomínios regularmente instituídos, de modo que não haverá dispensa quando se tratar de condomínio de fato.

3.2.4.1 Descrição georreferenciada

Conforme estabelece o artigo 4.º do Provimento 65/2017 do CNJ, o memorial descritivo de imóveis rurais sempre deve ser georreferenciado, qualquer que seja o tamanho da área: “Artigo 4.º - O requerimento deverá ser [...] instruído com os seguintes documentos: V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n.º 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores”¹¹⁸.

Os ensinamentos de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, em referência ao §5.º do artigo 176 da LRP), esclarecem que a exigência de memorial descritivo com descrição georreferenciada não implica que tal descrição deva, de imediato, ser objeto de certificação pelo INCRA, enunciando que:

“Uma coisa é a descrição ser georreferenciada; outra é esse memorial georreferenciado ser analisado pelo INCRA e obter a certificação de que a poligonal objeto do memorial

¹¹⁵ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹¹⁶ COUTO, Marcelo De Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 196.

¹¹⁷ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹¹⁸ *Ibidem.*

descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas”.¹¹⁹

O referido autor sustenta que a apresentação da certificação pelo INCRA somente será exigida se a usucapião for reconhecida pelo Registrador de imóveis, sendo tal documento indispensável à prática do ato registral, quando o imóvel usucapiendo estiver localizado na zona rural, devendo-se aplicar por analogia o disposto no § 3º do artigo 225 da LRP:

Artigo 225, §3º - Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001).¹²⁰

Note-se que o dispositivo se refere a autos judiciais, não obstante não se deve interpretar pela inaplicabilidade da exigência nos procedimentos extrajudiciais, uma vez que no momento da introdução da norma no ordenamento jurídico inexistia procedimento de usucapião na via extrajudicial, de modo que não se deve deduzir pela dispensa de georreferenciamento em tais procedimentos. Nesse sentido cabe referenciar os ensinamentos de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto:

Em nosso entendimento, em todo e qualquer caso, aplica-se o parágrafo 3º do artigo 225 da Lei n. 6.015/73 de forma subsidiária, tudo recomendando sejam as descrições dos imóveis rurais georreferenciadas e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, independentemente do tamanho da área.¹²¹

Desta feita, no requerimento de reconhecimento de usucapião extrajudicial de imóvel rural, o memorial descritivo deve ser georreferenciado seja qual for o tamanho da área usucapida.

No que se refere a imóveis urbanos, não há previsão de obrigatoriedade de georreferenciamento estabelecida no provimento 65/2017 do CNJ, não obstante seja recomendada, uma vez que permitirá a localização precisa da área.

Para imóveis urbanos que não possuem inscrição no fôlio real, é plenamente recomendável exigir descrição georreferenciada, uma vez que a descrição precisa permitirá a segura identificação de não se tratar de bem público.

Assim, visando evitar eventual tumulto no procedimento de reconhecimento de usucapião extrajudicial, em decorrência de impugnação futura por algum interessado que resulte no retorno do processo à fase inicial, é plenamente recomendável que a descrição do imóvel seja georreferenciada, mesmo que o imóvel seja urbano.

¹¹⁹ COUTO, Marcelo De Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 198.

¹²⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹²¹ COUTO, Marcelo De Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 199.

Em se tratando de unidade autônoma de condomínio edilício ou de lotes em loteamento regularmente aprovados, há previsão expressa de dispensa de apresentação de memorial e de planta no artigo 4.º, §5.º, do Provimento 65/2017, do CNJ¹²², sendo suficiente que o requerimento mencione a descrição constante na respectiva matrícula.

3.2.4.2 Anuência do titular registral e/ou dos confrontantes do imóvel

Originalmente, o artigo 216-A da LRP, tinha redação que exigia a anuência do titular registral do imóvel usucapiendo e, de modo conjunto, do titular do imóvel confrontante, na planta e memorial descritivo. Contudo, houve alteração na redação do inciso II e §2.º, promovida pela Lei n.º 13.465, de 2017, que modificou no texto legal a conjunção “e” por “ou”, levando-se a possível interpretação de que apenas a anuência do titular registral ou (alternativamente) a anuência dos confrontantes, seria suficiente para que o pedido de reconhecimento da usucapição extrajudicial fosse aceito.

Para elucidar eventual dúvida, importa destacar o §10 do artigo 216-A, no qual a conjunção foi mantida:

Artigo 216-A, § 10 - Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapição, 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.¹²³

Do dispositivo acima colacionado infere-se a evidência da interpretação conjuntiva das expressões, uma vez que a interpretação no sentido de que a necessidade de anuência seja de modo alternativo, seria totalmente conflitante com o dispositivo.

Destaca-se que a interpretação normativa deve ser resultado da leitura da norma regulamentadora do procedimento extrajudicial, para que seja feita de modo coerente com os seus próprios dispositivos e com o Direito. A interpretação dos dispositivos referenciados conforme os princípios elementares do direito, tira qualquer sentido no reconhecimento da usucapição, sem que as partes que possam ter eventual prejuízo tenham oportunidade de se manifestar.

Não se deve olvidar que o reconhecimento da usucapição acarreta a extinção formal do direito de propriedade do titular registral, daí a fundamental importância da verificação da anuência com a finalidade de possibilitar a manifestação do interessado.

Não se pode permitir que um bem seja usucapido com a simples anuência dos confrontantes, sem que se tenha dado oportunidade ao titular registral, devidamente

¹²² CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹²³ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

identificado na matrícula, de anuir ou ser notificado para tomar conhecimento do pedido de usucapião formulado.

Assim, apesar da mudança da redação do dispositivo conforme mencionado anteriormente, é de bom alvitre não alterar o sentido da norma, prevalecendo em regra a necessidade de anuência ou intimação dos detentores de direito reais sobre o imóvel objeto de usucapião, como também sobre os imóveis confinantes.

3.2.4.3 Forma da anuência

A inexistência de controvérsia entre os possíveis atingidos é imprescindível para o reconhecimento extrajudicial da usucapião. Por isso, há exigência no artigo 216-A, II da Lei de Registros Públicos, da apresentação da “planta e memorial assinado [...] pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes”¹²⁴.

Nos termos do artigo 216-A §2.º da Lei de Registros Públicos¹²⁵, a ausência de assinatura na planta de qualquer dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel objeto da usucapião ou na matrícula dos imóveis confinantes, ensejará notificação do titular pelo registrador de imóveis competente, para manifestar seu consentimento de modo expresso no lapso temporal de 15 dias, cujo silêncio implica na concordância.

Em relação as assinaturas apostas na planta e no memorial descritivo exige-se reconhecimento de firma por semelhança ou autenticidade, conforme estabelece o §6.º, do artigo 4º, do Provimento 65/2017, do CNJ¹²⁶.

Destaca-se que o Artigo 216-A no inciso II, menciona “planta e memorial descritivo assinado”, enquanto no §2.º do mesmo artigo, consta que a falta de assinatura “na planta” possibilita a notificação do interessado, para manifestar seu consentimento. Nos seguintes termos:

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

§ 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.

Ora, o objetivo dos dispositivos legais mencionados é possibilitar aos eventuais atingidos pelos efeitos do reconhecimento do pedido do usucapiante se manifestem anuindo (inciso II), ou tenham a possibilidade de se manifestar, através de notificação específica (§2.º).

¹²⁴ Ibidem.

¹²⁵ Ibidem.

¹²⁶ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

Com sucedâneo na finalidade da lei, deve-se afastar formalismos demasiados e burocráticos, buscando-se interpretação que se coaduna com a finalidade da norma e os princípios basilares do ordenamento jurídico. Assim, a presença de anuência, seja no memorial descritivo, ou mesmo na planta, de modo alternativo, deve ser suficiente para que seja considerada suprida a outorga da concordância.

Em sua obra, Henrique Ferraz Corrêa de Mello sustenta que “a marca distintiva do processo administrativo de usucapião é a falta de litigiosidade e não a de alguma assinatura na planta”¹²⁷, sustentando que a anuência pode se dá até mesmo em instrumento apartado. Nestes termos dispõe o artigo 10, §7.º do Provimento 65/2017 do CNJ:

§7.º - 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.¹²⁸

Assim, para se efetivar a notificação de algum interessado, não se faz necessário o comparecimento pessoal ao cartório para assinatura do memorial e planta, podendo a manifestação de anuência ser formalizada em qualquer instrumento particular autônomo, fazendo-se o reconhecimento de firma, e posteriormente anexando-o aos autos do procedimento extrajudicial.

No que se refere à hipótese de interessado já falecido, o artigo 12 do Provimento 65/2017 do CNJ enuncia o seguinte:

Artigo 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.¹²⁹

Qualquer tabelionato de notas poderá lavrar escritura de nomeação de interessado com poderes de inventariante, devendo comparecer o cônjuge ou companheiro sobrevivente e os herdeiros para constituir uma pessoa com poderes para representar o espólio do falecido.

Destaca-se que a escritura de nomeação de inventariante, por si só, não permite que o mesmo outorgue anuência, a finalidade da sua exigência é identificar os herdeiros legais do falecido. Contudo, é possível que nessa escritura seja outorgado pelos herdeiros poderes específicos ao inventariante para anuir no procedimento extrajudicial de usucapião.

Em se tratando de anuência dada por pessoa jurídica, deve ser apresentada certidão atualizada da Junta Comercial ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, para identificação do nome do representante legal, para que o registrador possa aferir se

¹²⁷ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *op. cit.*, p. 415.

¹²⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹²⁹ *Ibidem.*

quem assina detém poderes para representar legalmente a pessoa jurídica, conforme disposto no artigo 10, §9.º, do Provimento 65/2017 do CNJ¹³⁰.

No que concerne à anuência no caso do pedido de usucapião relativo à unidade autônoma de condomínio edilício regularmente constituído, o artigo 6.º do provimento 65/2017 do CNJ prevê a exigência apenas da anuência ou notificação do síndico, contudo essa facilidade tem aplicabilidade restrita ao condomínio edilício regularmente constituído, ou seja, aquele devidamente instituído na matrícula do solo, *in verbis*:

Artigo 6.º - 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.¹³¹

Se configurando a situação de não ter sido instituído regularmente o condomínio edilício, se procederá à intimação de todos os titulares de direito real que constem na matrícula do terreno em que está situado o edifício, nos termos do artigo 7.º do provimento 65/2017 do CNJ:

Artigo 7.º - 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.

Há ainda a hipótese de o imóvel objeto da usucapião confrontar com um condomínio edilício, a Lei n.º 13.465/2017 incluiu o parágrafo 12 no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, dispondo que bastará a anuência ou notificação do síndico do prédio vizinho: “§12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos”¹³².

Note-se que apesar dos titulares de direito real sobre o imóvel confrontante serem todos os proprietários das unidades autônomas, o registrador não deve exigir anuência de todos eles. A finalidade da anuência é a certificação de que as divisas estão sendo respeitadas, de modo que o síndico tem competência legal para representar o condomínio e praticar os atos indispensáveis à defesa dos interesses comuns dos condôminos, que neste caso se traduz na certificação da observância dos limites divisórios.

Com a publicação da Lei n.º 13.465/2017, a ausência de manifestação do titular registral ou do confrontante após a sua devida notificação é considerada como concordância.

¹³⁰ Ibidem.

¹³¹ Ibidem.

¹³² Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

3.2.4.4 Anuência inferida em atos e negócios jurídicos antecedentes

O provimento 65/2017 do CNJ prevê o reconhecimento de que os atos jurídicos formalizados no campo obrigacional sirvam como anuência do titular registral, quando evidenciarem a intenção de transferência definitiva do bem a terceiros, é o que contém no artigo 13, *in verbis*:

Artigo 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *caput* do artigo 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.¹³³

Destaca-se que a finalidade da norma não é mitigar o direito de propriedade previsto constitucionalmente no artigo 5.º, *caput*, e incisos XXII e LVI¹³⁴, que estabelece que ninguém será privado de seus bens, sem que haja o devido processo legal. Os casos enumerados anteriormente, aptos a ensejar o reconhecimento do direito de usucapião extrajudicial, refletem situações em que o próprio titular registral emitiu declaração de vontade concernente à transmissão do bem, não obstante não houve conclusão formal do ato. De modo que a inércia do titular registral se tornou apta a ensejar a perda da propriedade.

A propriedade do titular registral foi perdida em função do decurso do tempo e do preenchimento dos demais requisitos, de modo que não é o procedimento de usucapião, seja o judicial ou o extrajudicial que retira a propriedade, destinando-se apenas a reconhecer a perda que já se consolidou.

A própria boa-fé objetiva compele o titular registral que celebrou o negócio jurídico com o usucapiente a lhe transferir a propriedade e a anuir ao pedido de usucapião, sendo esta a conduta esperada diante de inexistência de motivos que justifiquem postura diversa. Configurada a relação jurídica entre o usucapiente e o titular registral, a aquisição pela usucapião não contraria a vontade do proprietário formal, e sim enseja o cumprimento do negócio jurídico por ele entabulado.

¹³³ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹³⁴ BRASIL. *Constituição da REPÚBLICA Federativa do Brasil de 1988*. [consult. 15 jan. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>.

Deve-se apresentar o título do negócio jurídico e a prova de quitação das obrigações, bem como a certidão do distribuidor cível, comprovando a inexistência de ação judicial. Conforme o §3.º do artigo 13 do Provimento 65/2017 do CNJ: “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”¹³⁵.

Conforme estabelece o §4.º do artigo 13 do Provimento 65/2017 do CNJ, se houver dúvida concernente aos documentos ou suspeita da fraude pelo oficial, ele poderá não aceitar o documento como anuência, emitindo “nota fundamentada conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio jurídico objeto de regularização pela usucapião”¹³⁶.

Por fim, é fundamental destacar que a usucapião extrajudicial não foi concebida para substituir as formas usuais de transmissão da propriedade imóvel, de modo que havendo possibilidade da transferência da titularidade do bem pelas formas ordinárias, a exemplo da escritura pública de compra e venda ou inventário, o pedido de usucapião não deve ser aceito pelo oficial, é o que estabelece o artigo 13 §2.º do artigo 13 do Provimento 65/2017 do CNJ, a seguir transcrito:

§2.º - 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.

Desta feita, deve constar no requerimento inicial a justificativa do motivo impeditivo à correta escrituração da transação, sob pena de indeferimento do pedido. Destaca-se a parte final do dispositivo que estabelece o dever de o registrador alertar: “o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei”.

3.2.5 Certidões negativas expedidas pelos distribuidores

É indispensável a apresentação das “certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente”, para o processamento do pedido de usucapião extrajudicial, as certidões de feitos ajuizados evidenciam se a posse é mansa, pacífica e ininterrupta, requisitos comuns a todas as modalidades de usucapião.

Consta no artigo 4.º, inciso IV do Provimento 65/2017 do CNJ a exigência da apresentação das certidões do local da situação do imóvel, nos seguintes termos:

¹³⁵ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹³⁶ *Ibidem.*

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 usucapião.¹³⁷

Não há previsão legal em relação à natureza das ações objeto das certidões que devem ser apresentadas, consolidando-se na prática a exigência de certidões relativas aos distribuidores judiciais, da Justiça Estadual comum, bem como da Justiça Federal, comum e especial.

Diante da omissão legislativa, cabe os ensinamentos de Leonardo Brandelli no sentido de que: “devem ser buscadas certidões na Justiça Estadual comum, civil e criminal, na Justiça Federal comum, cível e criminal, e na Justiça do Trabalho, que são as costumeiras certidões buscadas quando se pretende explicitar a situação judicial de certa pessoa”¹³⁸.

Importa ressaltar que as certidões dos distribuidores apresentadas juntamente com o requerimento de usucapião extrajudicial devem estar vigentes, ou seja, devem ter sido expedidas com menos de 30 dias da data da prenotação no Registro de Imóveis.

Cabe mencionar que o artigo 54 da Lei n.º 13.097/2015 definiu situações jurídicas imobiliárias que devem ser averbadas nas matrículas, estabelecendo punição com a sanção de ineficácia sobre terceiros de boa-fé, quando o autor da ação houver deixado de publicizar a existência de demandas ou atos processuais contidos no referido artigo, nos seguintes termos:

Artigo 54 - Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do artigo 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do artigo 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129

¹³⁷ Ibidem.

¹³⁸ BRANDELLI, Leonardo. *op. cit.*, p. 80.

e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.¹³⁹

Verifica-se nos dispositivos elencados, que as ações que possam afetar os direitos que constam no registro imobiliário, devem ser publicizadas na matrícula do imóvel para que possam produzir efeito contra todos.

Importa ressaltar que o lançamento da distribuição de ação ou ato processual na matrícula é restrito as hipóteses previstas nos incisos I a III do artigo colacionado anteriormente, de modo que em se tratando de ações ou atos diferentes dos elencados, requer solicitação ao juiz da causa de mandado específico para inscrição, conforme estabelecido no inciso IV.

No que concerne à importância da exigência das certidões dos distribuidores, Leonardo Brandelli sustenta que tais certidões:

São úteis para detectar alguma situação que impeça o deferimento, como, por exemplo, a informação de que há uma ação possessória do proprietário tabular contra o possuidor requerente, cuja citação teve o escopo de interromper o prazo prescricional aquisitivo (artigo 202, I, do Código Civil), ou uma ação reivindicatória da União contra o requerente da usucapião, por ser o imóvel público.¹⁴⁰

Note-se que o texto do artigo 216-A, inciso III da Lei de Registros Públicos¹⁴¹ estabelece que a certidão deve ser negativa, porém sustenta Leonardo Brandelli a compreensão de que a positiva somente não deve ser aceita, apenas quando:

(...) A positividade da certidão representar um empecilho ao reconhecimento da usucapião, porque afeta algum de seus requisitos obrigatórios, como, por exemplo, a posse mansa, pacífica e duradoura, é que terá ela que ser negativa. Caso seja positiva, mas as ocorrências nenhuma relação tiverem com o reconhecimento da usucapião, a positividade da certidão em nada afetará a possibilidade de reconhecimento extrajudicial do pedido.¹⁴²

3.2.6 Justo título ou documentos relativos à posse

Consta previsão no inciso IV do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, da exigência de que seja acostado ao requerimento inicial de usucapião extrajudicial, “justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel”¹⁴³. No mesmo sentido o Provimento 65/2017 do CNJ, no artigo 4.º inciso III, determina a apresentação de “justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse”¹⁴⁴.

¹³⁹ Lei n.º 13.097, de 19 de janeiro de 2015. *Diário Oficial da União*. [consult. 13 abr. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm>.

¹⁴⁰ BRANDELLI, Leonardo. *op. cit.*, p. 81.

¹⁴¹ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

¹⁴² BRANDELLI, Leonardo. *op. cit.*, p. 81.

¹⁴³ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

¹⁴⁴ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

A existência de uma escritura pública de compra e venda, ou de um contrato de promessa de compra e venda, ou de qualquer instrumento que seja, em tese, apto a transferir a propriedade, mas não o possa em razão de qualquer vício, pode servir como prova documental da origem, continuidade, natureza e do lapso temporal da posse, tendo potencial para servir como justo título de propriedade e aptidão para subsidiar pedido de usucapião ordinária.

No que concerne à posse, havendo justo título de posse, o documento que a justificar também deverá ser exibido, posto que por meio dele podem ser verificados elementos úteis para confirmar o tempo, a origem, a natureza e a continuidade da mesma.

Assim, quaisquer documentos que possam justificar a posse devem ser apresentados, por exemplo: recibo de compra e venda, contratos particulares de cessão de posse, comprovantes de pagamento do preço do negócio jurídico, procuração outorgada conferindo poderes para alienar o imóvel, etc.

Ressalta-se ainda a possibilidade de apresentação de documentos outros emitidos por órgãos ou empresas públicas, que evidenciem o tempo, a continuidade, a origem e a natureza da posse, nesse sentido esclarece Marcelo e Rezende Campos Marinho Couto:

Tem-se notícia da emissão de declarações de companhia elétrica, telefônica, água e esgoto, que relatam o fornecimento do serviço ao possuidor desde determinada data. Já foram também apresentadas declarações do setor de cadastro do município que certificam que o possuidor figura em seus arquivos como contribuinte, desde determinada data, e informando o endereço do imóvel. Acresçam a isso declarações de escolas, postos de saúde e de outras entidades assistenciais relatando situações que auxiliam na prova do tempo e continuidade da posse.¹⁴⁵

As certificações referenciadas anteriormente vão se somar às outras provas apresentadas na ata notarial e aos depoimentos das testemunhas, para que o registrador possa fundamentar sua conclusão acerca da configuração da posse de fato e do preenchimento dos demais requisitos conforme a modalidade de usucapião pleiteada.

A via extrajudicial se mostra opção para o reconhecimento da propriedade daqueles que podem demonstrar a sua posse conforme estabelecido no artigo 216-A da LRP¹⁴⁶. No caso de ausência de elementos de prova, resta apenas a demonstração judicial da posse, com avaliação pelo magistrado.

3.2.6.1 Justificação da posse

Conforme estabelece o §15 do artigo 216-A da LRP, nas situações de ausência ou insuficiência de documentos, há possibilidade de comprovação da posse e dos

¹⁴⁵ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 199.

¹⁴⁶ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

demais dados necessários mediante procedimento de justificação administrativa, nos seguintes termos:

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do artigo 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).¹⁴⁷

Impende-se do dispositivo legal transcrito que a existência de uma causa justa apta a fundamentar o exercício da posse, independentemente de ela estar ou não representada em documento ou instrumento apto a ingressar no fólio real, pode ser confirmada mediante procedimento de justificação.

No direito português consta previsão legal no Código do Notariado, de instituto semelhante que será objeto de estudo pormenorizado adiante, contudo, não obstante a coincidência da nomenclatura, os mesmos divergem em muitos pontos, como se verá no tópico próprio.

Corroborando o sentido do dispositivo previsto na LRP, o artigo 17, §1.º do Provimento 65/2017 do CNJ, atribuiu a realização da justificação administrativa da posse ao Registro de Imóveis, nos seguintes termos:

§1.º - No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do *caput* do artigo 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 artigo 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.¹⁴⁸

Os dispositivos legais mencionados estabelecem o procedimento extrajudicial da justificação, atribuindo-lhe a competência ao registrador de imóvel, que deve avaliar o momento oportuno para sua realização conforme a situação concreta.

3.2.7 Certidão do registro de imóveis

Mesmo não constando expressamente a exigência da apresentação de certidão do Registro de Imóveis no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, destaca-se a essencialidade da mesma para a identificação dos “titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes”¹⁴⁹ a que se refere o inciso II do dispositivo mencionado.

Corroborando esse entendimento cabe colacionar o que enuncia Benedito Silvério Ribeiro:

Embora não exista uma previsão legal incisiva, infere-se que não será possível atender à “citação pessoal daquele em cujo nome esteja registrado o imóvel usucapiendo” se não

¹⁴⁷ Ibidem.

¹⁴⁸ Ibidem.

¹⁴⁹ Ibidem.

for juntada com a inicial certidão do registro imobiliário competente, isto é, do local onde se situe o imóvel.¹⁵⁰

Desta feita, ao requerimento de usucapião extrajudicial, deve ser acostado certidão do registro de imóveis expedida recentemente, ou seja, extraída em até 30 dias contados da data da prenotação.

A exigência das certidões se justifica, tendo em vista a finalidade de demonstração da cadeia dominial dos proprietários do imóvel durante o prazo nela indicado e colima fortalecer o direito inscrito no fôlio real.

O que importa para o reconhecimento da usucapião, é a comprovação da existência ou não do imóvel no cadastro do Registro de Imóveis (matrícula ou transcrições), para que se proceda à identificação dos interessados que devem ser ouvidos no procedimento.

3.2.7.1 Imóveis que não possuem origem registral

A lei não abordou expressamente a situação de inexistência de titular registral do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes.

Sobre o assunto cabe as lições de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, em defesa de que a ausência de matrícula não obsta o reconhecimento da usucapião extrajudicial:

[...] se o imóvel não possui registro, não é por isso que se deva concluir pela negativa do pedido, nem que se trata de terra devoluta. Se diante das descrições constantes dos autos, não for possível localizar registro algum, na serventia atual ou nas predecessoras, a única solução que se impõe é a notificação daquele em cujo nome deveria estar transcrito ou matriculado o imóvel, como interessado incerto.¹⁵¹

Considerando a questão sob o prisma da busca da efetivação dos direitos fundamentais, impende-se conclusão no mesmo sentido, uma vez que a usucapião foi idealizada para servir como instrumento de regularização fundiária e da titulação formal dos ocupantes, traduzindo dignidade para as pessoas e repercutindo ainda na economia.

A inexistência de previsão legal expressa relativa aos casos nos quais o titular registral não existe ou não possa ser identificado, não pode constituir óbice ao procedimento de usucapião extrajudicial, recomendando-se a citação por edital como solução.

Também se exige a citação pessoal dos confinantes, devendo lhes ser aplicada as regras gerais de citação, ou seja, em se tratando de pessoa incerta, procede-se mediante edital; se pessoa certa, será pessoal, exceto se estiver em local ignorado, incerto ou inacessível.

¹⁵⁰ RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. v. 2. São Paulo: Editora Saraiva, 2012. p. 1264.

¹⁵¹ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 225.

Quando o imóvel objeto do requerimento de usucapião não possuir matrícula ou transcrição, ou se o imóvel confinante não estiver devidamente inscrito no fôlio real, requer-se a anuência do ocupante do imóvel.

Conforme o artigo 4.º, II do Provimento 65/2017 do CNJ, deve-se obter a anuência dos titulares de direitos real ou ocupantes do imóvel usucapiendo ou confinante:

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

[...]

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**. (grifo nosso).¹⁵²

Destaca-se que não se trata de faculdade conferida ao usucapiente para escolher entre a obtenção de anuência de um ou de outro, uma vez que somente se aceitará anuência do ocupante quando se configurar a ausência de titular registral.

3.2.8 Certidão quanto à natureza urbana ou rural do imóvel

Consta exigência expressa no artigo 4.º, inciso VIII do Provimento 65/2017 do CNJ que não encontra dispositivo equivalente na lei, relativa à necessidade de se juntar ao requerimento inicial de usucapião extrajudicial:

Artigo 4.º, 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.¹⁵³

A exigência indicada acima se fundamenta na correta escrituração do imóvel no fôlio real, uma vez que a Lei de Registros Públicos estabelece os requisitos específicos para a abertura da matrícula de imóvel urbano e rural, nos seguintes termos:

Artigo 176, § 1.º, II, 3, 'b': "A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: [...] são requisitos da matrícula: [...] a identificação do imóvel, que será feita com indicação: [...] b – se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver".

Artigo 176, § 1.º, II, 3, 'a': "A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: [...] são requisitos da matrícula: [...] a identificação do imóvel, que será feita com indicação: [...] a – se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área,".¹⁵⁴

¹⁵² CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁵³ *Ibidem.*

¹⁵⁴ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

Desta feita, a certidão relativa à natureza urbana ou rural do imóvel emitida pelo ente federativo competente, permitirá identificar com precisão tal informação que definirá os requisitos para a abertura da matrícula do imóvel, mediante seja urbano ou rural, devendo tal documento encontrar-se válido dentro de 30 dias contados da data da prenotação.

3.3 Ingresso no registro de imóveis

O início do procedimento de usucapião extrajudicial ocorre com a apresentação do requerimento inicial ao Registro de Imóveis, para que este analise sua forma, conteúdo e documentos acostados; e, ao final, caso a documentação esteja em ordem e haja o preenchimento dos requisitos, seja reconhecida a propriedade do usucapiente conforme requerido.

Pode ocorrer que o interessado apresente a documentação incompleta ao cartório de registro de imóveis. Verificada esta situação os atendentes devem orientar sobre os requisitos legais e a incompletude da documentação apresentada. Contudo, não é possível negar à parte o recebimento da documentação e a sua protocolização caso insista. Neste caso, a documentação deve ser recebida e protocolada elaborando-se nota de exigência com a indicação das pendências. Corroborando este entendimento Leonardo Brandelli sustenta:

Pode-se verificar, no momento do protocolo, numa análise perfunctória, que há algum vício na documentação que instrui o pedido, o que levará a qualificação negativa. Tal verificação, se houver, trata-se de mera cortesia, não sendo obrigatória uma vez que o momento do protocolo não é o momento da análise jurídica, e eventual percepção de algum vício documental não obsta o protocolo. A decisão de protocolar, ou não, tendo sido constatado algum vício documental, é da parte, e não do oficial, de modo que eventual mácula documental, reiterar-se, não obsta o direito ao protocolo (artigo 12 da LRP).¹⁵⁵

O requerimento e a documentação apresentada pelo interessado serão protocolados, ficando os efeitos da prenotação prorrogados até ao acolhimento ou rejeição do pedido pelo Registrador, conforme estabelece o § 1º do artigo 216-A: “O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”¹⁵⁶.

Com a prenotação será atribuído um número de ordem ao requerimento, fixando-se a prioridade e preferência do direito real em face de outros títulos que sejam apresentados posteriormente (artigo 186 da LRP). Em regra, a prenotação no registro de imóveis é válida por 30 dias, cessando os seus efeitos se não ocorrer o registro por omissão do interessado no atendimento das exigências legais (artigo 205 da LRP).

¹⁵⁵ BRANDELLI, Leonardo. *op. cit.*, p. 88.

¹⁵⁶ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

Encontrando-se o requerimento de usucapião sob os efeitos da prenotação, havendo eventualmente outros pedidos de usucapião concernentes ao mesmo imóvel, ficarão com seguimento sobrestado enquanto a prenotação anterior surtir efeitos, sendo o que estabelece o §9.º do artigo 4.º do Provimentos 65/2017 do CNJ, *in verbis*:

Artigo 4.º, §9.º - 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.¹⁵⁷

Neste caso, o requerimento inicial posterior será recebido, prenotado e autuado, permanecendo com o seguimento obstado, até que se consume a rejeição ou o acolhimento do primeiro pedido.

Assim, após a prenotação do requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião, fica impedida a inscrição de títulos que lhes sejam contrários durante o período de vigência dos efeitos do protocolo. No mesmo sentido, cabe os ensinamentos de Leonardo Brandelli:

Ao contrário do que ocorre com a retificação de registro, por exemplo, onde não há a criação ou transmissão ou extinção de algum direito registrado, mas apenas a alteração de elementos objetivos ou subjetivos do registro, na usucapião extrajudicial, se deferida, haverá a criação e a extinção de direitos registrados, o que impactará na qualificação de eventuais títulos subsequentes que versem sobre direitos contraditórios. Vale dizer, na usucapião extrajudicial está presente a potencialidade da existência de direitos contraditórios, excludentes ou não, o que não ocorre na retificação de registro, de modo que, até a decisão da usucapião, os títulos posteriormente protocolados não serão qualificados. Somente o serão após o encerramento da análise do pedido de usucapião.¹⁵⁸

Consta no artigo 9.º, §2.º do Provimento 65/2017 do CNJ¹⁵⁹, previsão de que a paralisação injustificada por prazo que ultrapasse os 30 dias, possibilitará a rejeição do pedido por inércia, sem análise do mérito em virtude do seu arquivamento ou do cancelamento da prenotação.

3.4 Autuação do requerimento inicial e dos documentos apresentados

Após o recebimento do requerimento inicial de usucapião extrajudicial, juntamente com os documentos apresentados pelo interessado ou por seu advogado, será procedida a autuação dos mesmos pelo cartório de registro de imóveis, conforme estabelece o artigo 9.º do Provimento 65/2017 do CNJ:

Artigo 9.º - 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.¹⁶⁰

¹⁵⁷ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁵⁸ BRANDELLI, Leonardo. *op. cit.*, p. 89.

¹⁵⁹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁶⁰ *Ibidem*.

A autuação referenciada ocorre da mesma forma que a realizada em processos judiciais. A serventia extrajudicial responsável pelo recebimento dos documentos fará a prenotação no livro 1, destinado ao protocolo, certificando nos autos que serão formados.

Qualquer petição, requerimento, ofício e impugnação relativos ao pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial que forem apresentados após a prenotação e autuação, serão anexados aos autos formados nessa ocasião. Destaca-se a importância de informar a data da autuação dos mesmos para facilitar o controle dos prazos e a gestão interna, fornecendo sempre à parte interessada um comprovante contendo a data da entrega.

3.5 Buscas procedidas no registro de imóveis

Após o recebimento e autuação do requerimento inicial juntamente com os demais documentos apresentados pelo usucapiente, o oficial do registro de imóveis deverá realizar buscas em seus registros para averiguar e confrontar as informações obtidas com os dados que constam no seu acervo da serventia.

O registro de imóveis detém vasta documentação e informações mais completas, como nome e a matrícula dos imóveis confinantes, o endereço de localização do imóvel e os dados cadastrais na Prefeitura, o que possibilita identificação da matrícula com maior facilidade considerando registros e transcrições anteriores e a pesquisa dos antigos possuidores.

As buscas no registro de imóveis são extremamente importantes, uma vez que permitem a localização da origem do imóvel usucapiendo, conferindo a segurança jurídica necessária para a decisão sobre o acolhimento do pedido e para rechaçar a possibilidade de que o imóvel seja bem público.

Destaca-se também a relevância dessa busca para que o Registro de Imóveis verifique se as pessoas que anuem ao pedido são, de fato, os reais titulares do direito real sobre o imóvel confinante e, ainda, se todas as pessoas que figuram no fôlio real anuíram ou foram devidamente intimadas conforme a exigência legal.

3.6 Manifestação do registrador de imóveis quanto ao pedido

Tendo o registrador de imóveis em mãos os autos do procedimento de usucapião extrajudicial formados com toda a documentação exigida no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, e realizadas todas as buscas internas devidas para conferir a titularidade formal do imóvel objeto da usucapião e dos confinantes, deverá fazer uma análise do pedido e se manifestar quanto à possibilidade jurídica do seguimento do procedimento.

Esta análise mostra semelhanças àquela feita pelo Juiz ao fazer o saneamento da ação judicial, podendo resultar na rejeição do pedido sem a realização das etapas posteriores (intimação dos entes federativos, publicação de edital e notificação do titular constante no registro ou confinantes que não anuíram).

É possível que o registrador de imóvel ao fazer as buscas localize matrícula ou transcrição de onde se originou a área, de modo que o pedido apresentado como de usucapião de imóvel sem matrícula necessite ser retificado, devendo o usucapiente emendá-lo ou aditá-lo para inclusão dos dados do titular registral e dos confinantes, que passarão a ser interessados e, assim, deverão anuir ou serem intimados para proferir manifestação.

Pode ocorrer ainda de ser verificada questão jurídica obstativa à continuidade do procedimento, a exemplo de ocorrer que o bem a que se pretende usucapir seja público.

Assim, a manifestação proferida pelo registrador de imóveis quanto à admissibilidade do pedido de usucapião extrajudicial envolve análise tanto de vícios documentais que necessitem ser complementados, quanto da existência de impedimentos à pretensão que ensejam a rejeição liminar do requerimento. Nesse sentido vem a calhar os ensinamentos de Leonardo Brandelli:

Protocolado o pedido e autuado, deverá o Oficial de Registro proceder à sua primeira análise jurídica. [...] A qualificação registral é o momento em que o Registrador analisa a conformidade do título com o ordenamento jurídico, a viabilidade jurídica do pedido. [...] Assim, ao qualificar nesse primeiro momento o processo de usucapião extrajudicial, deverá o registrador verificar, em primeiro lugar, se estão presentes os requisitos formais para o pedido de usucapião. [...] Em segundo lugar, analisará o registrador se estão presentes os requisitos autorizadores da aquisição do direito real que se pretende adquirir pela espécie de usucapião invocada [...] Entendendo o Registrador não estar em ordem formalmente o pedido, ou tendo formado convicção de que não houve aquisição pela usucapião, qualificará negativamente, negando o pedido e exarando nota devolutiva, contra a qual caberá suscitação de dúvida para o juízo competente.¹⁶¹

Seguindo a mesma linha, cabe colacionar o posicionamento de Henrique Ferraz Corrêa de Mello:

[...] não cumpridas as exigências, deve ser indeferida a inicial. Da decisão cabe recurso de dúvida, com efeito suspensivo para o juiz corregedor permanente, na forma do artigo 216-A, parágrafo 7º da lei 6.015/73, afastando a impetração de mandado de segurança.¹⁶²

Caso o interessado não se conforme com a decisão concluída pelo Registrador de Imóveis, terá a opção de solicitar que seja suscitada dúvida, para que a questão seja revista pelo Juízo administrativo.

¹⁶¹ BRANDELLI, Leonardo. *op. cit.*, pp. 89-91.

¹⁶² MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *op. cit.*, p. 362.

3.7 Notificação em virtude da falta de assinaturas exigidas

Verificando o registrador de imóveis que o requerimento preenche todos os requisitos estabelecidos em lei e que está acompanhado de toda a documentação exigida para o processamento do pedido, e ainda, constatando após as buscas que não há impedimento à continuidade do trâmite procedimental, dá-se início à fase de notificação dos titulares registrares e dos confinantes que não outorgaram anuência prévia.

Essa fase não será necessária quando todos os interessados já tiverem anuído ao procedimento, seja porque assinaram na planta e/ou no memorial descritivo, seja porque emitiram declaração de anuência em documento apartado, ou seja, porque documentos outros foram recepcionados como anuência prévia em virtude da evidência aferida no seu teor.

Assim, deve-se identificar se ainda há anuência faltante que seja indispensável ao seguimento do pedido formulado pelo usucapiente, nos termos do artigo 10 do Provimento 65/2017 do CNJ:

Artigo 10. Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do artigo 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.¹⁶³

Nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 10 do Provimento 65/2017 do CNJ¹⁶⁴, a notificação poderá ser efetuada pelo Oficial do Registro de Imóveis ou por seu preposto designado, por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou seu preposto, ou ainda mediante carta com aviso de recebimento.

Verifica-se no § 5º, do artigo 10, do Provimento 65/2017 do CNJ, um requisito específico da notificação escrita, que estabelece o dever: “de constar expressamente a informação de que o transcurso do prazo de 15 dias, sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel, consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapição do bem imóvel”¹⁶⁵.

Se as pessoas que devem ser notificadas forem casadas, ou conviverem em união estável, cada uma delas deverá ser notificada individualmente, por meio de instrumento próprio, nos termos do artigo 10º, § 4º do Provimento 65/2017 do CNJ¹⁶⁶, uma vez que

¹⁶³ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁶⁴ *Ibidem.*

¹⁶⁵ *Ibidem.*

¹⁶⁶ *Ibidem.*

o direito de manifestação deverá ser oferecido de modo individualizado aos que tenham interesse no procedimento.

Cabe consignar que o § 3º do artigo 10 do Provimento 65/2017 do CNJ enuncia que deve acompanhar a notificação uma cópia dos seguintes documentos: “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”¹⁶⁷.

O artigo 10º, § 2º do Provimento 65/2017 do CNJ¹⁶⁸ determina que na hipótese do notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação será feita pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, cabendo ao usucapiente antecipadamente arcar com o ônus relativo as despesas.

Se for o Oficial de Registro de Imóveis que fizer a notificação ou seu preposto, ou o Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou seu preposto, há possibilidade de se colher a anuência do notificando no próprio ato da notificação, em conformidade com o que dispõe o artigo 10 § 8º do Provimento 65/2017 do CNJ: “A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura da certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto”¹⁶⁹.

Quando se tratar de notificação de pessoa jurídica, a mesma deverá ser entregue a quem tenha poderes de representação legal, conforme reza o artigo 10 § 9º do Provimento 65/2017 do CNJ¹⁷⁰. Para tal verificação, deve o usucapiente apresentar certidão atualizada da Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas, na qual conte a identificação do representante legal.

Se o titular do direito real já houver falecido, se faz necessário verificar se há inventário judicial tramitando, para que se proceda à intimação do inventariante nomeado nos autos do processo. Não havendo, é preciso averiguar a existência de escritura de nomeação de interessado com poderes de inventariante, de modo que se viabilize a intimação do inventariante extrajudicial. Não existindo inventário judicial e extrajudicial em trâmite, deve-se intimar todos os interessados (meeiro e herdeiros), conforme disposto no artigo 12 do Provimento 65/2017¹⁷¹.

Tratando-se de confrontante, o § 6º do artigo 10 do Provimento 65/2017 do CNJ trouxe a disposição específica, nos seguintes termos:

§ 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 artigo 213 e seguintes da LRP.¹⁷²

¹⁶⁷ Ibidem.

¹⁶⁸ Ibidem.

¹⁶⁹ Ibidem.

¹⁷⁰ Ibidem.

¹⁷¹ Ibidem.

¹⁷² Ibidem.

Convém destacar que o dispositivo colacionado tem aplicabilidade restrita para o caso de ocupantes dos imóveis confinantes, logo, quando o imóvel que confronta com o usucapiente não tenha matrícula aberta no fôlio real.

A notificação em virtude da falta de assinatura será, nos termos estabelecidos pelo artigo 213, § 3º da Lei de Registros Públicos¹⁷³, dirigida ao endereço do confrontante contido no Registro de Imóveis, ao endereço do próprio imóvel contíguo, ou ao endereço fornecido pelo requerente; e, se o confrontante não for encontrado ou estiver em lugar incerto e não sabido, este fato deverá ser certificado pelo oficial que efetuou a diligência, promovendo-se a notificação do confrontante por meio de edital, com prazo igual ao fixado no § 2º (15 dias), devendo ser feita publicação por duas vezes em jornal local de grande circulação.

Quando forem vários os ocupantes em razão de condomínio geral, bastará a intimação de qualquer deles, já se for condomínio edilício, deve-se intimar o síndico ou a comissão de representantes, conforme disposto no artigo 213, § 10º da Lei de Registros Públicos¹⁷⁴.

Cabe ressaltar a previsão contida no artigo 10 § 10º do Provimento 65/2017 do CNJ, que enuncia a dispensa da notificação dos confinantes na hipótese em que houver completa coincidência entre a descrição do imóvel na matrícula e o pedido formulado pelo usucapiente, *in verbis*:

§ 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.¹⁷⁵

Esta peculiar situação de dispensa da notificação será abordada em tópico próprio a seguir, onde será analisada com mais detalhamento.

A existência de ônus na matrícula do imóvel objeto do pedido de usucapião extrajudicial, por si só, não é impedimento ao processamento do mesmo, conforme dispõe o caput do artigo 14 do Provimento 65/2017 do CNJ¹⁷⁶. Consta autorização no parágrafo único do mesmo artigo, da possibilidade de o titular do direito real sobre coisa alheia ou de garantia existente no imóvel objeto da usucapião aceitar conciliação ou mediação com usucapiente, para que a propriedade do requerente seja reconhecida.

Desta feita, o dispositivo referenciado admite que a impugnação seja objeto de acordo, que resulte no reconhecimento da titularidade da propriedade do usucapiente, porém com a manutenção do direito real previamente estabelecido.

¹⁷³ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

¹⁷⁴ *Ibidem*.

¹⁷⁵ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁷⁶ *Ibidem*.

3.7.1 Procedimento simplificado para imóveis que possuem matrícula

Quando já houver matrícula do imóvel objeto do requerimento de usucapião extrajudicial, na qual contenha a descrição perimetral precisa, que possibilite sua localização na superfície terrestre e sua individualização em relação aos imóveis confinantes, sendo o pedido do usucapiente idêntico ao perímetro informado na matrícula, será desnecessária a anuência dos confrontantes, nos termos do artigo 10 § 10º do Provimento 65/2017 do CNJ¹⁷⁷.

Sobre o dispositivo acima mencionado, caba colacionar as lições de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto:

No caso de aquisição por usucapião de propriedade de imóvel já matriculado, a que se denomina usucapião de matrícula, o que se adquire é o direito incidente sobre o bem imóvel tal qual existe no fôlio real e no patrimônio do titular anterior, com as mesmas faculdades, restrições, ônus e gravames. [...] O pedido inicial não é apontado contra o confrontante, uma vez que os limites já descritos na matrícula se mantêm inalterados. [...] a participação do confinante no processo de usucapião tem por finalidade realizar a avaliação das confrontações traçadas pelo requerente garantindo a integridade de suas respectivas propriedades e atuar como testemunhas fundamentais do prescribente, delimitando o espaço geográfico em que o mesmo assenta sua posse *ad usucapionem*.¹⁷⁸

Desta feita, considerando que as confrontações já estão definidas e a comprovação da posse se fará mediante a ata notarial, não há necessidade de anuência dos confinantes. Destaca-se que tal previsão legal não constitui qualquer ameaça aos confrontantes, uma vez que o título originado com o reconhecimento da usucapião extrajudicial é administrativo, destituído de força de coisa julgada, logo, poderá ser intentada a sua desconstituição pelos interessados, caso haja entendimento de eventual prejuízo.

Assim, nos termos proposto pelo autor, a “usucapião da matrícula” implica em um procedimento simplificado, considerando a dispensa da participação dos confinantes do imóvel usucapido, e ainda, da exibição de planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica exigidos nas situações em que o imóvel se encontra matriculado no registro de imóveis.

A sensatez do dispositivo é confirmada em decisão do STJ proferida em processo judicial, relativa à questão sobre a nulidade de sentença judicial de usucapião por ausência de citação dos confinantes, decidindo que diante da falta prejuízo, não há que se declarar nulidade, nos seguintes termos:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. CUMULAÇÃO DE PRETENSÕES: USUCAPIÃO E DELIMITATÓRIA. CITAÇÃO DO CÔNJUGE DO CONFINANTE. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE RELATIVA DO FEITO. NECESSIDADE DE

¹⁷⁷ Ibidem.

¹⁷⁸ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 238.

DEMONSTRAÇÃO DO PREJUÍZO. INEFICÁCIA DA SENTENÇA, COM RELAÇÃO AO CONFINANTE, NO QUE CONCERNE À DEMARCAÇÃO DA ÁREA USUCAPIENDA.

1. Estabelece o Código de Processo Civil de 1973, no tocante ao procedimento da usucapião, que o autor deve requerer "uma citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados" (artigo 942).

2. Os confrontantes têm grande relevância no processo de usucapião porque, a depender da situação, terão que defender os limites de sua propriedade e, ao mesmo tempo, poderão fornecer subsídios fáticos ao magistrado.

3. Com relação ao proprietário e seu cônjuge, constantes no registro de imóveis, é indispensável, na ação de usucapião, a citação deles (e demais compossuidores e condôminos) como litisconsortes necessários, sob pena de a sentença ser absolutamente ineficaz, *inutiliter data*, tratando-se de nulidade insanável.

4. No tocante ao confrontante, apesar de amplamente recomendável, a falta de citação não acarretará, por si, causa de irremediável nulidade da sentença que declara a usucapião, notadamente pela finalidade de seu chamamento - delimitar a área usucapienda, evitando, assim, eventual invasão indevida dos terrenos vizinhos - e pelo fato de seu liame no processo ser bem diverso daquele relacionado ao dos titulares do domínio, formando pluralidade subjetiva da ação especial, denominada de litisconsórcio *sui generis*.

5. Em verdade, na espécie, tem-se uma cumulação de ações: a usucapião em face do proprietário e a delimitação contra os vizinhos, e, por conseguinte, a falta de citação de algum confinante acabará afetando a pretensão delimitatória, sem contaminar, no entanto, a de usucapião, cuja sentença subsistirá, malgrado o defeito atinente à primeira.

6. A sentença que declarar a propriedade do imóvel usucapiendo não trará prejuízo ao confinante (e ao seu cônjuge) não citado, não havendo efetivo reflexo sobre a área de seus terrenos, haja vista que a ausência de participação no acarretará, com relação a eles, a ineficácia da sentença no que concerne à demarcação da área usucapienda.

7. Apesar da relevância da participação dos confinantes (e respectivos cônjuges) na ação de usucapião, inclusive com ampla recomendação de o juízo determinar eventual emenda à inicial para a efetiva interveniência - com citação pessoal - destes no feito, não se pode olvidar que a sua ausência, por si só, apenas incorrerá em nulidade relativa, caso se constate o efetivo prejuízo.

8. Na hipótese, apesar da citação dos titulares do domínio e dos confinantes, com a declaração da usucapião pelo magistrado de piso, entendeu o Tribunal a quo por anular, indevidamente, o feito *ab initio*, em razão da falta de citação do cônjuge de um dos confrontantes.¹⁷⁹

Em se tratando de situação em que haja necessidade de nova descrição perimetral do imóvel, o procedimento simplificado fica obstado, devendo seguir o rito completo estabelecido no artigo 216-A da LRP¹⁸⁰.

No procedimento simplificado também haverá a anuência ou notificação do titular constante no registro, dos entes públicos e terceiros, nos termos do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Quando houver acolhimento do pedido, o registro será feito na matrícula já existente, onde consta a descrição do imóvel conforme descrito no requerimento inicial de usucapião extrajudicial.

¹⁷⁹ BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial 1.432.579/MG. Relator: Luis Felipe Salomão. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 23 de nov. 2017.

¹⁸⁰ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

3.8 Edital

Quando os titulares de direitos constantes na matrícula do imóvel objeto de pedido de reconhecimento de usucapião, ou mesmo seus confinantes, não forem encontrados nos endereços localizados, ou se encontrarem em local incerto ou não sabido, será admissível notificação mediante edital, conforme previsão contida na Lei de Registros Públicos:

Artigo 216-A, § 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 duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.¹⁸¹

Perceba-se que em duas situações distintas haverá admissibilidade de edital: quando o notificado não for localizado nos endereços disponíveis e quando não for conhecido o seu paradeiro:

Também consta previsão similar no artigo 11 do Provimento 65/2017 do CNJ, relativa ao cabimento da notificação por edital nos seguintes termos:

Artigo 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.¹⁸²

Destaca-se que o oficial deve buscar prioritariamente a intimação pessoal, tentando ao máximo identificar a existência de endereços que possibilitem a efetiva localização da pessoa, deixando a opção pela notificação por edital para último caso, apenas quando realmente se mostre impossível o cumprimento pessoalmente.

Consta previsão importante para a redução dos custos do procedimento no artigo 216-A, §14, da LRP¹⁸³, que permite que regulamento das Corregedorias Gerais dos Tribunais de Justiça dos Estados autorizem a publicação de edital em meio eletrônico, dispensando, nesse caso, a publicação em jornal de grande circulação, o que barateia o custo do procedimento considerando que as duas publicações em jornal importam em grande parte da despesa suportada pelo usucapiente.

3.9 Intimação dos entes federativos

Consta no § 3º do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, previsão relativa à intimação dos entes federativos para manifestarem-se sobre os pedidos de reconhecimento de usucapião extrajudicial nos seguintes termos:

¹⁸¹ Ibidem.

¹⁸² CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁸³ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

§3.º - 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.¹⁸⁴

A intimação dos entes federativos trata-se de obrigatoriedade cujo descumprimento importa em nulidade do procedimento extrajudicial, sendo dever do Registrador de Imóveis encaminhar tais intimações.

É facultado ao Registrador de Imóveis escolher a forma de intimação, que poderá ser: pessoal pela entrega por protocolo na sede do referido ente federado, mediante intimação extrajudicial promovida pelo Registro de Títulos e Documentos, ou ainda, pelo correio por meio de carta registrada com o devido aviso de recebimento.

Devem ser acostados à notificação os documentos que se mostrem relevantes para a demonstração para os entes públicos de que o imóvel objeto do pedido não é bem público ou terra devoluta.

A Portaria Conjunta 1/2017 da Consultoria-Geral da União e do Secretário do Patrimônio da União, estabelece que a intimação da União deve ser enviada à Secretaria do Patrimônio da União do estado da situação do imóvel usucapiendo, nos seguintes termos:

Artigo 2.º - Os titulares dos cartórios de registro de imóveis, os oficiais de registro de títulos e documentos e as Corregedorias Gerais de Justiça devem ser orientados pelos órgãos de execução da CGU e Superintendências do Patrimônio da União nos Estados e no Distrito Federal no sentido de serem dirigidas diretamente à respectiva Superintendência do Patrimônio da União em que estiver situado o imóvel usucapiendo as solicitações de manifestação sobre interesse da União sobre o referido imóvel de que trata o § 3º do artigo 216-A da Lei no 6.015, de 1973.¹⁸⁵

O artigo 132 da CF¹⁸⁶ e o artigo 75, II, do CPC¹⁸⁷ determinam que a intimação do Estado deve ser encaminhada aos Procuradores dos Estados e do Distrito Federal, uma vez que são os representantes das respectivas unidades federativas. Quanto aos municípios, a intimação deve ser endereçada ao Prefeito ou ao seu Procurador, nos termos do artigo 75, inciso III, do CPC em vigor.

Importa ressaltar que a falta de manifestação dos entes públicos não impedirá o prosseguimento do feito e nem obsta o reconhecimento extrajudicial da usucapião, de modo que ultrapassado o prazo de 15 dias, seguirá o curso da marcha procedimental. É o que estabelece o §1.º do artigo 15 do Provimento 65/2017 do CNJ: “A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular

¹⁸⁴ Ibidem.

¹⁸⁵ Portaria Conjunta n.º 1, de 15 de fevereiro de 2017. *Diário Oficial da União*. [consult. 16 mai. 2021] Disponível a na Internet: <<https://bitly.com/JiWSdo>>.

¹⁸⁶ BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. [consult. 15 jan. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>.

¹⁸⁷ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião¹⁸⁸.

Considerando que o artigo 219 do CPC¹⁸⁹ estabelece que a contagem de prazo em dias úteis tem aplicação restrita à prazos processuais, os 15 dias serão contados de modo corrido.

Nos termos do artigo 15, §3.º, do Provimento 65/2017 do CNJ: “apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião”¹⁹⁰.

O dispositivo acima que prevê o encerramento do procedimento extrajudicial deve ser interpretado com prudência, não devendo haver encerramento de pronto por “qualquer” ressalva, óbice ou oposição, de modo que nas situações em que for possível saneamento pelo envio de documento complementar que permita a confirmação da localização correta do imóvel ou questões passíveis de serem superadas, é salutar que o registrador de imóveis conceda prazo para o usucapiante solucioná-las junto ao ente impugnante.

3.10 Impugnação posterior ao prazo legal

Apesar da existência de prazo legalmente definido para a interposição de impugnação pelos interessados, é prudente que o registrador de imóveis, ao receber impugnação fora do prazo, haja com as devidas precauções, uma vez que o objetivo do procedimento é que o título não seja questionado em momento futuro.

Saliente-se que o §2.º do artigo 216-A, da LRP¹⁹¹ estabelece a presunção de inexistência de discordância, se não houver impugnação por parte do titular de direitos reais existentes na matrícula do imóvel objeto, da usucapião e dos imóveis confinantes. Já em relação aos entes públicos, não foi estabelecido os efeitos de sua inércia, de modo que não é possível presumir a concordância em razão da ausência de manifestação.

A diferenciação dos efeitos contida no parágrafo antecedente resulta do fato de que no caso de titulares de direitos reais, a lei pressupõe a disponibilidade dos direitos em questão, uma vez que pertencem a particulares. Ao passo que, em se tratando de entes públicos, há possibilidade de existência de direito indisponível sobre o qual não poderia ser simplesmente afastado pela lei em razão da omissão da Administração no cumprimento do prazo de 15 dias para manifestação.

¹⁸⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁸⁹ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

¹⁹⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁹¹ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

Destaca-se a possibilidade dos entes públicos não se manifestarem no prazo legal, e posteriormente ao acolhimento do pedido pelo Oficial de Registro de imóveis, ajuizarem ação de nulidade do procedimento extrajudicial de usucapião, com consequente anulação da matrícula e do registro, em razão da natureza de bem público do imóvel.

A impossibilidade de usucapião de bem público tem fundamento constitucional estatuído no artigo 183, §3.º da CF¹⁹² de modo que não é possível que a falta de manifestação do ente público implicasse na perda do direito de anular o procedimento. Desta forma, é salutar acatar impugnações extemporâneas apresentadas pelos entes federativos, quando forem suficientes para desconstituir o título de propriedade no futuro.

Assim, é possível admissão das impugnações dos entes públicos até os momentos que antecedem a decisão final do registrador, principalmente quando se referirem a questões que possam culminar futuramente na desconstituição do título. Nesse sentido o CNJ estabeleceu previsão no § 2º do artigo 15 do Provimento 65/2017: “será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento”¹⁹³.

No caso de recebimento da impugnação antes da decisão final, o registrador de imóveis deve abrir vista ao advogado do requerente para que se manifeste. Caso a questão seja sanada poderá haver o prosseguimento do feito, não sendo solucionada implicará no envio do feito para a seara judicial.

Havendo recebimento de impugnação em momento posterior ao registro da decisão concessiva de usucapião, e tendo a manifestação fundamento suficiente para desconstituir o título, como no caso de alegação da natureza de bem público, deve o registrador encaminhar solicitação de bloqueio da matrícula ao diretor do foro ou ao Juiz corregedor permanente, conforme estabelece o § 3º do artigo 214 da LRP:

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

§ 1.º. A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2.º. Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3.º. Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4.º. Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.¹⁹⁴

Desta forma, o oficial de registro atua adotando medidas de prevenção impeditivas da disseminação de danos a terceiros em virtude do bloqueio da matrícula,

¹⁹² BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. [consult. 15 jan. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>.

¹⁹³ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁹⁴ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

ressaltando-se que isso não implica em responsabilização do Registrador, uma vez que observou o estrito procedimento legal estabelecido no artigo 216-A da LRP¹⁹⁵ e a vedação contida no artigo 15, §1.º do Provimento 65/2017 do CNJ¹⁹⁶, somente reconhecendo a usucapião porque ausente a informação do ente público no prazo legal.

3.11 Publicação de edital

Consta no § 4º do artigo 216-A da LRP, exigência de publicação de edital destinado a cientificar terceiros sobre o pedido de usucapião apresentado, *in verbis*:

§ 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.¹⁹⁷

Existe dispositivo no mesmo sentido no Provimento 65/2017 do CNJ, que assim estabelece:

Artigo 16. Após a notificação prevista no *caput* do artigo 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do artigo 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.¹⁹⁸

Cabe observar a inovação contida no Provimento 65/2017 do CNJ, concernente aos requisitos do edital, quando determina que sua publicação deve observar conformidade com o artigo 257, III, do CPC, que assim estabelece:

Artigo 257. São requisitos da citação por edital: [...] III- a determinação, pelo juiz, do prazo que variará entre 20 (vinte) e 60 (sessenta) dias, fluindo da data da publicação única ou, havendo mais de uma, da primeira.¹⁹⁹

Verifica-se que a norma determina ao oficial que estabeleça um prazo para o edital, que deve ser fixado entre 20 e 60 dias, a contar da primeira publicação.

Ressalta-se que somente após o transcurso deste prazo fixado pelo registrador, é que se inicia a contagem do prazo para impugnação previsto no §2.º artigo 16 do Provimento 65/2017: “Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de 15 dias após o decurso do prazo do edital publicado”²⁰⁰.

No que concerne aos requisitos do edital, não foram estabelecidos pela lei, porém o CNJ regulamentou a questão no §1.º do artigo 16 do Provimento 65/2017, nos seguintes termos:

¹⁹⁵ Ibidem.

¹⁹⁶ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁹⁷ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

¹⁹⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

¹⁹⁹ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

²⁰⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

§1.º 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.²⁰¹

Verifica-se que não consta previsão de exigência de planta de localização e confrontação do imóvel como parte integrante do edital. Infere-se do dispositivo colacionado que a identificação do imóvel é exigida de modo sucinto, somente com sua localização completa, área, matrícula, acessões e benfeitorias, e outros dados objetivos, como número de matrícula de imóveis confiantes. Isto mostra-se viável, uma vez que descrições técnicas são de difícil compreensão e tornariam o edital mais extenso impactando no aumento dos custos com publicação.

Há possibilidade de impugnação do pedido por qualquer interessado que apresente razões de fato e de direito, e que demonstre interesse jurídico na questão. Se não houver demonstração de interesse jurídico do terceiro que apresentou impugnação, deve ser rejeitada, uma vez que somente terceiros interessados possuem legitimidade para interromper o curso do procedimento com o direcionamento dos autos para a via judicial.

Inexistindo impugnação por parte de terceiros, o procedimento retomará ao curso normal até que seja proferida a decisão final do mérito pelo registrador.

3.12 Nota fundamentada

Concluídas todas as diligências e notificações, o mérito do requerimento deverá ser analisado pelo registrador de imóveis, para aferir se a documentação apresentada está conforme as exigências legais.

Trata-se de análise consistente no juízo de valor feito pelo oficial, sobre a efetiva demonstração de todos os requisitos indispensáveis para o reconhecimento da usucapião pleiteada.

O artigo 17 do Provimento 65/2017 do CNJ estabelece condutas ativas possíveis ao registrador de imóveis, que poderá solicitar ou realizar diligências com o escopo de sanar dúvidas, imprecisões ou incertezas, nos seguintes termos: “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”²⁰².

Destaca-se que mesmo com toda a instrução procedimental, constatando-se pelos documentos e diligências que não houve comprovação dos requisitos legais

²⁰¹ Ibidem.

²⁰² Ibidem.

indispensáveis para a usucapião, deverá haver rejeição do pedido, conforme o §8º do artigo 216-A da LRP e §2.º do artigo 17, do Provimento 65/2017 do CNJ:

Artigo 17, §2.º 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.²⁰³

Contudo, verificando-se a comprovação da posse *ad usucapionem* e dos demais requisitos indispensáveis, deverá o oficial de registro registrar a aquisição, nos termos do §6.º do artigo 216-A e do artigo 22 do Provimento 65/2017 do CNJ:

Artigo 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.²⁰⁴

Cabe destacar que o dispositivo não significa que a existência da outorga das anuências, e a inexistência de impugnações, implicará na obrigatoriedade do reconhecimento da propriedade e do registro da aquisição pelo registrador. Os requisitos indispensáveis precisam ser comprovados pelo requerente, e o fato de não ter existido contestação não o exime da obrigatoriedade de provar a posse alegada, cabendo-lhe a comprovação da existência dos requisitos necessários.

A existência de impugnação implicará no deslocamento do processamento do pedido para a esfera jurisdicional, tornando o procedimento litigioso e obstando que o registrador profira juízo de valor em relação à legitimidade do direito de propriedade que se colima reconhecer.

Em contrapartida, a ausência de impugnação não implica no preenchimento automático de todos os requisitos legais necessários ao reconhecimento do direito de propriedade do usucapiente, mas é apenas indicativo da ausência de litígio.

Desta feita, o encerramento do procedimento culmina com a prática de um ato pelo qual o registrador analisa a documentação exibida e as circunstâncias ocorridas no decurso do procedimento, acolhendo ou rejeitando o pedido feito pelo requerente.

Neste ato denominado de nota fundamentada, conforme o artigo 22 do Provimento 65/2017 do CNJ²⁰⁵, o registrador de imóveis fará exposição das razões de fato e de direito que fundamentam a sua decisão acerca do acolhimento ou não do requerimento de usucapião extrajudicial.

Estabelece o §4.º artigo 17 do Provimento 65/2017 do CNJ²⁰⁶, que a rejeição do pedido de usucapião extrajudicial com a devolução da nota fundamentada, implicará na cessação dos efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo de houver suscitação de dúvida.

²⁰³ Ibidem.

²⁰⁴ Ibidem.

²⁰⁵ Ibidem.

²⁰⁶ Ibidem.

3.13 Registro

Logo em seguida a decisão que reconhecer o pedido da usucapião, seguirá o ato final do procedimento, que na maioria das vezes será a realização do registro do imóvel e, sendo o caso, a abertura da correspondente matrícula.

Contudo, se não constar no procedimento realizado todos os elementos indispensáveis para a abertura da matrícula, tais documentos faltantes devem ser completados pelo usucapiente para a abertura da matrícula conforme os requisitos estabelecidos por lei.

Cabe observar que o artigo 226 da LRP determina que: “tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial”²⁰⁷. Ora, se mesmo em se tratando de mandado judicial, a abertura da matrícula deve estar em conformidade com a LRP, assim também deve ser no procedimento extrajudicial, que deverá igualmente atender as exigências da legislação específica registral.

Há documentos que não são exigidos de início para o processamento do pedido da usucapião extrajudicial, mas que poderão ser exigidos complementarmente em momento posterior quando da realização do registro. A inexigência inicial se justifica em razão da incerteza quanto ao desfecho do procedimento, que poderá sofrer impugnação, rejeição pelo registrador ou falta de comprovação dos elementos indispensáveis à modalidade da usucapião pretendida.

Desta feita, consta no artigo 19 do Provimento 65/2017 do CNJ exigência de documentos complementares que devem ser apresentados no momento do registro:

Artigo 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 artigo 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.²⁰⁸

Verifica-se a inviabilidade da exigência de tais documentos logo de início juntamente com o requerimento inicial da usucapião extrajudicial, uma vez que não haveria sentido, por exemplo, exigir a certificação de atendimento das normas técnicas e de não sobreposição expedida pelo INCRA e a inclusão do imóvel no cadastro no sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), sem o prévio reconhecimento da legitimidade do

²⁰⁷ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

²⁰⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

direito do requerente sobre o mesmo; e do mesmo modo, emitir Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra e recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o artigo 29 da Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012²⁰⁹, pelo órgão ambiental competente.

O modo como será praticado o registro vai depender da situação registral do imóvel usucapiendo. Em regra, deverá ser aberta matrícula nova para o imóvel, nos termos do artigo 20, do Provimento 65/2017 do CNJ: “O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula”²¹⁰.

O §5.º do artigo 20 do Provimento 65/2017 do CNJ estabelece que na ocasião da abertura da matrícula do imóvel, devem ser indicadas no campo “registro anterior”, as matrículas que deram origem à gleba, para que possibilite identificar a continuidade objetiva do imóvel. Consta ainda que no campo “proprietário”, seja informado apenas “adquirido por usucapião”, nos seguintes termos:

Artigo 20, § 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcao e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.²¹¹

Em se tratando da hipótese de parte do imóvel usucapiendo possuir matrícula restando parte remanescente que não possui, ou quando for integrado de partes que constam em matrículas diversas, deverá ser aberta matrícula nova para o imóvel usucapiendo, nos termos da descrição apresentada, averbando-se os encerramentos e destaques nas matrículas originárias, nos termos do artigo 20, §2.º, do Provimento 65/2017 do CNJ.

Artigo 20, §2.º - 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.²¹²

Neste caso, far-se-á uma averbação em cada matrícula para informar a área que está sendo retirada, de modo que se corresponder ao tamanho total do imóvel matriculado, será encerrada a matrícula, agora se a parte retirada corresponder a apenas parte da matrícula, a área remanescente permanecerá na matrícula de origem, sem necessidade de apurar o remanescente.

²⁰⁹ Lei nº 12.615, de 25 de maio de 2012. *Diário Oficial da União*. [consult. 22 mai. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm>.

²¹⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

²¹¹ *Ibidem*.

²¹² *Ibidem*.

A dispensa da apuração do remanescente referida no artigo citado consiste na inexistência da apresentação de memorial descritivo da área restante do imóvel que sofreu o desfalque.

Há previsão no artigo 20, §1.º, do Provimento 65/2017 do CNJ, determinando que quando o imóvel objeto do pedido da usucapião possuir matrícula que corresponda à integralidade do bem a que se pretende usucapir, o registro decorrente do reconhecimento extrajudicial da usucapião será averbado na mesma matrícula que já existe, sem necessidade de abertura de matrícula nova²¹³.

No que se refere aos dispositivos referidos anteriormente relativos necessidade ou não de abertura de matrícula para o registro da usucapião extrajudicial após o seu devido reconhecimento, cabe colacionar os ensinamentos de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto:

Mostra-se mais correto praticar o ato de registro de aquisição da propriedade na própria matrícula existente, caso a descrição perimetral existente não tenha sofrido modificação. O ato será de registro, uma vez que materializa a mutação da titularidade formal do direito inscrito. Ao se manter a cadeia de atos na mesma matrícula, qualquer interessado terá acesso a todo o histórico envolvendo o imóvel (com aquela descrição específica), mediante a extração de apenas uma certidão de inteiro teor. Assim, somente quando o imóvel usucapido for receber uma nova descrição perimetral é que a técnica registral recomenda a abertura de uma nova matrícula, de maneira que o imóvel seja descrito de forma perfeita e os atos seguintes sejam realizados em sequência. Em todos os casos de abertura de nova matrícula, deve-se fazer referência às matrículas e transcrições anteriores, como forma de manter a continuidade objetiva, bem como deve-se inserir, nos campos relativos ao proprietário, as pessoas que figuram como titulares formais nas respectivas matrículas e transcrições encerradas. Como exposto anteriormente, no caso de se aproveitar a mesma matrícula, deve o Registrador consignar, expressamente, a validade ou não de atos contraditórios, que porventura existam, para que haja clareza na informação publicizada. Se o ônus inscrito for ser cancelado, deve-se praticar o respectivo ato de averbação, antes ou após o registro da aquisição por usucapião.²¹⁴

Desta feita, é salutar que o registro de aquisição da propriedade decorrente do processo da usucapião extrajudicial seja feito na própria matrícula do imóvel usucapido sempre que houver coincidência da descrição perimetral. Deixando a abertura de matrícula nova para os casos em que houver alteração da descrição perimetral.

No que concerne aos efeitos do registro decorrente da usucapião extrajudicial, cabe frisar que o procedimento da usucapião formalizado nas serventias extrajudiciais resulta na formação de um título administrativo, destituído da força de coisa julgada, havendo possibilidade de que terceiros interessados que tenham justo motivo se insurjam contra o mesmo visando a sua desconstituição. Isto ocorre em virtude de os efeitos da coisa julgada terem aplicação restrita aos processos judiciais, não se estendendo a esfera extrajudicial, quando o reconhecimento da propriedade se der nesta seara.

²¹³ Ibidem.

²¹⁴ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 296.

Cumpridas todas as etapas e formalidade do procedimento e concluindo o registrador de imóveis que a documentação está em ordem, encerrará o procedimento, conforme estabelece o §6.º do artigo 216-A da LRP:

§6.º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do §5.º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, 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.²¹⁵

Concluindo o Registrador de Imóveis pela procedência do pedido da usucapião formulado pela parte interessada, será feito o registro da propriedade do imóvel em nome do usucapiente, que passará a ser o seu regular proprietário.

3.14 Procedimento de dúvida

As decisões do oficial de registro de imóveis não são intangíveis e são passíveis de questionamento conforme estabelecido na Lei de Registros Públicos, por meio do procedimento administrativo ao qual se denomina de dúvida registral. É o que consta no artigo 198 da LRP:

artigo 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte: [...].²¹⁶

Constata-se que o legislador previu uma forma de impugnação apta ao questionamento da recusa oficial em recepcionar determinado título no fôlio real. Contudo, destaca-se a impossibilidade do manejo do procedimento de dúvida com a finalidade de questionar um ato já inscrito.

Do mesmo modo, no procedimento da usucapião, não há diferença. O ato de aquisição, após a ocorrência do registro na matrícula existente ou na matrícula aberta para tal finalidade, só poderá ser cancelado mediante ordem judicial. Contudo, é possível suscitação de dúvida contra a decisão do Oficial que decidirá o pedido da usucapião, seja ela favorável ou desfavorável ao interesse do requerente. Nesse sentido estabelece o §7.º do artigo 216-A da LRP: “Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei”²¹⁷.

Existem dois dispositivos no Provimento 65/2017 do CNJ nesse sentido:

Artigo 17 - §5.º - 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

²¹⁵ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

²¹⁶ *Ibidem*.

²¹⁷ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos artigos 198 e seguinte da LRP.

Artigo 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no artigo 198 e seguintes da LRP.²¹⁸

Assim, apesar do §5.º do artigo 17 prevê a rejeição do pedido, consta no artigo 23 o cabimento da dúvida registral, que possibilita aos legítimos interessados questionarem a decisão final preferida pelo Oficial, seja ela pelo acolhimento ou pela rejeição.

Cabe destacar, no que concerne ao cabimento da dúvida em face da decisão que reconhecer o pedido da usucapião, que em regra, o oficial irá praticar, de imediato, o ato de registro da aquisição da propriedade, logo que emitir a nota fundamentada favorável ao pedido do requerente. Isto resulta da ausência de litigiosidade indispensável ao procedimento extrajudicial. Não obstante, se algum interessado detentor de interesse jurídico relevante, tiver se habilitado para acompanhar o feito, como por exemplo, um vizinho, ou o próprio titular do registro, ou algum titular de direito real sobre o imóvel usucapiendo que tenha manifestado anuência ao pedido etc., apesar de não configurar litigiosidade, deve o Oficial de Registro de Imóveis intimar os envolvidos e aguardar o decurso do prazo de 15 dias possibilitando a apresentação de eventual dúvida por parte de algum deles, praticando o registro somente após o decurso do prazo.

Ocorrendo o indeferimento do pedido, faculta-se ao próprio interessado requerer a suscitação da dúvida registral ou ingressar com a ação da usucapião, conforme estabelece o §3.º do artigo 17 do Provimento 65/2017 do CNJ.

No que se refere à atuação do Magistrado quando há suscitação de Dúvida pela parte interessada, destaca-se que seus poderes são limitados, uma vez que se trata de atuação administrativa. O procedimento de Dúvida não é procedimento jurisdicional. O artigo 204 da LRP é enfático ao afirmar que "a decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente"²¹⁹. Deste modo, o Magistrado irá substituir o Registrador atuando dentro dos limites impostos pelo ordenamento jurídico, possuindo liberdade na interpretação dos fatos e podendo decidir de forma contrária à nota fundamentada do Registrador.

Os arts. 198 e seguintes da Lei n.º 6.015/1973²²⁰ estabelecem o procedimento da Dúvida Registral. O interessado possui o prazo de 15 dias, contados da data da intimação da nota fundamentada, para requerer a suscitação da Dúvida. Tal prazo deverá ser contado em dias corridos, uma vez que não se trata de prazo processual.

O requerimento de Suscitação de Dúvida pode ser formulado por uma petição simples, contudo é de bom alvitre que as razões já sejam apresentadas na mesma, uma

²¹⁸ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

²¹⁹ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

²²⁰ *Ibidem*.

vez que o Registrador, poderá reconhecê-las e reconsiderar sua decisão, caso se convença dos argumentos aduzidos pelo requerente, conforme estabelece o dispositivo legal a seguir:

§5.º - 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 artigos 198 e seguinte da LRP.²²¹

Apesar do dispositivo mencionar apenas à hipótese de rejeição, conforme ventilado anteriormente é possível que a dúvida registral decorra de decisão que acolha o pedido, cabendo reanálise e reconsideração inclusive nessa hipótese. Se não houver reconsideração, o Oficial deve suscitar a Dúvida, seguindo o procedimento estatuído no artigo 198 da LRP:

Artigo 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

- I - no Protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;
- II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;
- III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;
- IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.²²²

Assim, verifica-se que o próprio dispositivo legal já enuncia pormenorizadamente, cada passo do procedimento a ser seguido pelo registrador de imóveis.

Faculta-se ao requerente promover a impugnação das razões do Oficial. A ausência de tal impugnação, contudo, não implica em prejuízo, posto que o artigo 199 da LRP dispõe que "se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença"²²³.

Caso haja interesse do Ministério Público Ihe é facultado se manifestar no procedimento de Dúvida, nos termos da previsão contida no artigo 200 da LRP²²⁴.

Ato contínuo, o Juiz poderá determinar a realização das diligências que entender cabível. Poderá o Juiz exigir ainda a exibição de documentos complementares, a exemplo de atas notariais de constatação de posse, depoimentos, correção de planta e memorial descritivo.

²²¹ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

²²² *Ibidem*.

²²³ *Ibidem*.

²²⁴ *Ibidem*.

É facultado ao juiz na busca pela solução da questão que lhe foi submetida a julgamento, suprir eventual deficiência probatória constatada no procedimento apontado pelo Registrador, em sua nota de rejeição.

Nesse ponto específico, verifica-se que o procedimento de Dúvida, no âmbito de pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial, se mostra diferenciado dos demais casos de Dúvida Registral, posto que não há admissibilidade de complementação documental com vistas a sanar deficiência do título.

O magistrado fará a reapreciação do título recusado pelo Registrador, considerando os exatos termos do título apresentado para registro, devendo ser impugnadas todas as exigências formuladas na Nota Devolutiva, de modo que não se admite “dúvida parcial”, conforme as lições doutrinárias de Luiz Guilherme Loureiro:

[...] não se admite a dúvida parcial, isto é, a irrisignação contra apenas parte das exigências formuladas pelo registrador. Ou a dúvida abrange todas as exigências ou não pode ser formulada. Não será conhecida a dúvida quando o apresentante concordar com uma das exigências apresentadas pelo registrador pelo simples motivo de que sua apreciação não teria nenhuma utilidade. Ainda que viesse a ser reconhecida que a razão está com o apresentante, o título não poderia ser registrado antes do cumprimento da exigência não impugnada.²²⁵

Assim, caso o indeferimento ocorra na fase final do procedimento, estando o feito com todas as etapas obrigatórias cumpridas, e entendendo o Magistrado que a apresentação de documentos ou diligências extras poderiam acarretar um resultado de mérito distinto, lhe será possível aceitar os complementos para que resulte na formação do título declaratório de propriedade.

Da decisão judicial proferida no âmbito administrativo, caberá apelação conforme dispõe o artigo 202 da LRP: “Da sentença, poderão interpor apelação, com efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado”²²⁶.

O Artigo 203 da LRP determina o procedimento a ser adotado em seguida ao trânsito em julgado da decisão administrativa:

Artigo 203 - Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo: se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo cancele a prenotação; se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.²²⁷

A análise habitual de títulos no procedimento de Dúvida Registral sofre mudanças em virtude das particularidades da usucapião, de modo que o procedimento de dúvida dela decorrente conta com diferenças que requerem ajustes ao rito a ser adotado.

²²⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos - Teoria e Prática*. 3.ed. São Paulo: Método, 2012, p. 656.

²²⁶ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

²²⁷ *Ibidem*.

Desta feita, sendo a Dúvida procedente, ou seja, se a decisão do Registrador for confirmada pelo Juiz, o mérito contido na decisão deverá ser cumprido. Se foi reconhecida a propriedade, deverá ser praticado o ato de registro, com a abertura de matrícula, se houver necessidade. Se foi rejeitado o pedido, os autos serão arquivados na serventia.

Sendo a Dúvida julgada improcedente, ou seja, a decisão do Registrador for alterada ou revertida, deverá ser cumprida, seja com a prática do ato, seja com o arquivamento do pedido.

A prenotação será cancelada somente quando houver decisão judicial final de rejeição do pedido de reconhecimento da usucapião, anotando-se o resultado na coluna própria do livro de protocolo.

Se a decisão final for pelo reconhecimento da propriedade do usucapiente, será praticado o ato registral, utilizando-se o mesmo número de protocolo, em razão da prioridade e preferência que dele decorre.

Havendo necessidade de documentos complementares indispensáveis para a prática do ato, estes serão exigidos pelo Oficial, caso não haja orientação expressa contraditória na decisão judicial.

3.15 Impugnação

O advogado, como representante do impugnante, deve apresentar ao Registro de Imóveis procuração pública ou particular com firma reconhecida, em que conste poderes para representação pelo causídico, inclusive para a conciliação que será realizada, razão pela qual deve constar o poder de transigir, sob pena da exigência do comparecimento pessoal do impugnante na audiência.

É prudente, ainda, a outorga de poderes para suscitação de dúvida registral, caso o Registrador recuse a impugnação, por concluir pela inexistência de fundamentação jurídica suficiente para obstar o curso procedimental.

No que tange à forma específica para a petição de impugnação, não consta previsão na legislação que a estabeleça. Contudo, é de bom alvitre que contenha a qualificação da parte, a demonstração do seu interesse jurídico no procedimento, e as razões de fato e de direito justificadoras da sua irresignação, diante do pedido feito pelo usucapiente.

Cabe destacar que a impugnação recebida pelo oficial tem o condão de tornar litigiosa a questão, implicando no deslocamento do processamento do feito para o âmbito judicial. E, apesar de inexistir previsão expressa nesse sentido, entende-se que somente a impugnação juridicamente fundada poderá obstar o trâmite extrajudicial, nesse sentido cabe colacionar os ensinamentos de Henrique Ferraz Corrêa de Mello:

É desaconselhável a remessa dos autos a juízo, em todo e qualquer tipo de impugnação. A

não ser assim, então, poderá qualquer terceiro, por mero espírito emulatório, impugnar pedidos, em troca de vantagens indevidas. Como já se afirmou anteriormente, deve o oficial primar pela eficiência do processo, sendo a forma um instrumento que deve servir ao direito material e não de empecilho, sob pena de não se afiançar o acesso a uma ordem jurídica justa.²²⁸

Desta feita, não basta que o impugnante alegue de modo genérico avanço sobre sua propriedade sem indicação dos motivos da sua irresignação, sob pena de rejeição de plano do pedido.

Impende destacar que a impugnação proposta por terceiros não é aceita indistintamente, exigindo-se dele a demonstração de seu interesse jurídico na questão, haja vista que somente os terceiros efetivamente interessados podem apresentar óbice ao pedido inicial.

Diferentemente, no que concerne ao titular registral, confinantes e entes públicos, o interesse jurídico destes foi de plano reconhecido pela própria lei, que estabeleceu a necessidade da anuência ou intimação dos mesmos no procedimento.

No que se refere aos fundamentos da impugnação, convém destacar que o direito alegado deve ser de titularidade da própria pessoa notificada, não sendo possível a apresentação de defesa pautada em questões afetas a terceira pessoa.

Caberá ao Registrador analisar a pertinência da impugnação, podendo dar seguimento ao feito, nas etapas subsequentes, e ao final, proferir a decisão da questão, ou ainda, de imediato, decidir sobre o recebimento da impugnação.

Pode ser conveniente postergar a decisão acerca do recebimento da impugnação nos casos em que esta postergação permita que o procedimento complete o seu ciclo.

Sendo recebida a impugnação, os autos serão distribuídos judicialmente, cabendo ao Magistrado decidir sobre o ponto controvertido, solucionando o mérito acerca do deferimento do pedido da usucapião.

Destaca-se a inadmissibilidade do exercício abusivo da impugnação com motivações não jurídicas, devendo ser rejeitadas de plano, uma vez que o direito de impugnar não pode ser exercido de modo arbitrário, sob pena de tipificação como ato ilícito, conforme estabelecido no artigo 187 do CC: "Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes"²²⁹.

Desta feita, tendo em vista a finalidade precípua da usucapião extrajudicial, voltada para a celeridade, simplificação e efetividade do procedimento, não se admite a procrastinação nociva pelo uso abusivo da impugnação.

²²⁸ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *op. cit.*, p. 371.

²²⁹ BRASIL. *Código Civil*. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 11 jan. 2002. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>.

3.16 Judicialização do procedimento

Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, o §10º do artigo 216-A da LRP estabelece o modo de proceder, determinando ao Oficial do Registro de Imóveis que remeta os autos para o juiz competente, que é a comarca onde o imóvel encontra-se localizado, cabendo ao requerente proceder às adequações necessárias na petição inicial que deve ser emendada para cumprimento das exigências do procedimento comum.

Destaca-se que apesar de conter na lei federal previsão do envio para a via judicial de pronto, a finalidade precípua de solucionar consensualmente qualquer conflito, inclusive como recomenda o próprio CPC de 2015, justifica dispositivo contido no Artigo 18 do Provimento 65/2017 do CNJ que estipulam o dever da prévia tentativa de conciliação pelo Registrador:

Artigo 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 uma conciliação ou uma mediação entre as partes interessadas.²³⁰

Sendo infrutífera a conciliação na audiência realizada pelo Oficial de Registro, a via judicial será aberta. O registrador de Imóveis deve elaborar relatório com as principais ocorrências do procedimento, antes de enviar os autos para o juiz competente, nos termos do §1.º do artigo 18 do Provimento 65/2017 do CNJ:

Artigo 18, §1.º - Sendo infrutífera a conciliação ou mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.²³¹

O relatório deverá ser arquivado na serventia, ficando disponível para a consulta interna e também pelos interessados.

O setor responsável pela distribuição deve receber os autos e informar o número do processo ao Registrador de imóveis. De posse desse número, ele promoverá a intimação do advogado do usucapiente para que providencie os ajustes à petição inicial para que fique adequada ao procedimento comum. Se o advogado não providenciar a emenda, ao juiz caberá a intimação do mesmo para fazê-lo, sob pena de indeferimento da inicial.

Caberá ao Registrador, ainda, fazer a comunicação à parte impugnante, acerca da distribuição da ação, para que o mesmo tome ciência.

Nos termos estabelecidos no artigo 47 do CPC²³², as ações fundadas em direito real sobre imóveis são de competência do foro de situação da coisa, de modo que o

²³⁰ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *op. cit.*

²³¹ *Ibidem.*

²³² BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

juízo competente será uma das varas cíveis da justiça comum estadual, da comarca em que se localiza o bem imóvel usucapiendo.

Se o impugnante for a União, entidade autárquica ou empresa pública federal, a competência será da Justiça Federal, devendo o feito ser encaminhado para seção judiciária da localização à qual pertence o imóvel.

Cabe importante questionamento no que tange à omissão do legislador acerca do destino da prenotação realizada, quando do recebimento e autuação do requerimento inicial da usucapião. O §1.º do artigo 216-A da LRP²³³ preceitua que o pedido de usucapião deve ser autuado pelo registrador, ficando prorrogado o prazo da prenotação até o momento do acolhimento ou rejeição do pedido. Não obstante, havendo impugnação, não se verificará nem o acolhimento, nem a rejeição do pedido, por parte do Registrador, nos termos dos §6.º e 8.º do artigo 216-A²³⁴.

Ora, se houvesse rejeição seguida da suscitação de dúvida, é sabido que a prenotação continuaria válida, aguardando a decisão do procedimento administrativo instaurado.

No entanto, a situação é diversa, posto que houve o encerramento do procedimento extrajudicial e a instauração do judicial, com distribuição de ação autônoma, que passa a jurisdição do Magistrado.

Sobre esta omissão legislativa, cabe colacionar os ensinamentos de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto:

Havendo a remessa para a via judicial, encerra-se o feito na esfera administrativa. Contudo, como medida de publicidade registral e em observância ao princípio da concentração na matrícula, deve o Oficial de Registro de Imóveis, utilizando a mesma prenotação do requerimento de usucapião, praticar ato derradeiro de inscrição da ação de usucapião nas matrículas e transcrições de todos os imóveis que forem atingidos. Publicizar a existência da ação é de extrema relevância para a segurança jurídica e o tráfico imobiliário, especialmente, em razão do artigo 54 da Lei 13.097/ 2015. Enquanto o procedimento caminhava no âmbito extrajudicial, a prenotação realizada produzia efeitos de preferência e prioridade do direito, impedindo o acesso de títulos contraditórios que já estejam protocolados, mas, aguardando a solução da usucapião na fila de precedência, ou títulos que venham e ser apresentados posteriormente (enquanto tramita a demanda judicial), terão livre acesso à matrícula. Ademais, certidões emitidas pelo Registro de Imóveis, posteriormente ao cancelamento da prenotação, se nada mencionarem sobre a existência da ação de usucapião, poderão causar graves danos a terceiros de boa-fé que celebrem negócios jurídicos com base na informação registral publicizada.²³⁵

Desta feita, em se tratando de imóvel que não possua matrícula ou transcrição, a prenotação será encerrada apenas com a anotação de remessa à esfera judicial, fazendo constar o número do processo. Já em se tratando de imóvel já existente no fólio

²³³ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

²³⁴ *Ibidem*.

²³⁵ COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *op. cit.*, p. 318.

real, a prenotação também será encerrada, mas será anotada a prática do ato de inscrição da existência da ação e a remessa à esfera judicial.

4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO DIREITO PORTUGUÊS

Após a Lei n.º 13.105 de 2015 acrescentar o artigo 216-A à Lei n.º 6.015 de 1973, evidenciou-se a dificuldade no que concerne à efetividade do procedimento extrajudicial da usucapião, em virtude de exigências procedimentais que obstavam o seguimento das etapas até o reconhecimento do direito de propriedade.

Considerando-se os empecilhos procedimentais constatados no processo da usucapião extrajudicial, buscou-se formas de garantir a efetividade do instituto, posto que se chegou à conclusão de que alguns requisitos se mostraram verdadeiros entraves à obtenção do direito pleiteado.

Buscando-se identificar as alterações necessárias à efetividade da usucapião extrajudicial, faz-se importante buscar em modelos exitosos os acertos percebidos em legislações estrangeiras, a exemplo, do ordenamento jurídico português, com o escopo de garantir a efetividade do instituto.

Verifica-se bastante similaridade entre os procedimentos brasileiro e português, contudo observam-se diferenças que conferem eficácia superior ao modelo português, evidenciando-se no modelo brasileiro etapas que dificultam o reconhecimento do direito, uma vez que certas exigências vão de encontro ao objetivo principal da criação do instituto, obstando o atingimento dos fins colimados, o que explica a efetividade constatada na usucapião portuguesa em detrimento da vivência brasileira.

4.1 Noções sobre usucapião e justificação

Inicialmente, cabe mencionar algumas particularidades do instituto da usucapião no ordenamento jurídico português.

A legislação portuguesa não diferencia a usucapião ordinária da usucapião extraordinária, como ocorre no Brasil. Contudo, em Portugal, no que concerne ao tempo de posse necessário para usucapir, também há variação conforme a existência ou não de título registrado e, ainda, conforme a posse se evidencie de boa ou de má-fé.

O artigo 1.294 do Código Civil Português²³⁶ aduz que, havendo um justo título registrado e configurando-se a posse de boa-fé, a usucapião é cabível decorridos dez anos contados da data do registro do título. Enquanto que, configurando-se a posse como de má-fé, decorridos 15 anos contados da mesma data.

Se não houver registro do título aquisitivo, mas houver registro da mera posse, e configurando-se a mesma de boa fé e ininterrupta, a usucapião será cabível decorridos

²³⁶ PORTUGAL. *Código Civil*. Decreto-Lei n.º 47344. Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34509075/view>>.

5 anos contados da data do registro da posse. Em se tratando de posse de má-fé, se tiver continuado por 10 anos, de acordo com o artigo 1295 Código Civil português²³⁷.

Já o artigo seguinte do mesmo diploma (artigo 1296)²³⁸, explica que inexistindo registro do título e da mera posse, a usucapião poderá se consolidar no lapso temporal de 15 anos quando a posse for de boa-fé, ou em 20 anos se a posse se caracterizar como de má-fé.

Em Portugal, a aquisição mediante usucapião não se opera automaticamente, a invocação da usucapião constitui pressuposto; contudo, uma vez reconhecida, seus efeitos retroagem à data do início da posse (artigo 1287 e 1288 Código Civil Português)²³⁹. Diversamente do que ocorre no Brasil, onde a aquisição originária mediante usucapião ocorre automaticamente com a verificação dos requisitos materiais estabelecidos no código civil, produzindo efeito desde tal data (artigo 1.238 e seguintes do Código Civil Brasileiro)²⁴⁰.

Especificamente no que concerne à usucapião extrajudicial consagrada em Portugal, cabe destacar que sua invocação ocorre, via de regra, no âmbito da Justificação de Direitos.

É sabido que nem sempre os interessados conseguem reunir os documentos necessários a comprovação do fato jurídico aquisitivo de um direito, de modo que ele possa ser publicizado em um assento registral. O que ocorre devido a previsão legal contida no ordenamento jurídico português, que restringe a inscrição no registro apenas aos fatos comprovados mediante documentos legais, como bem pontua o n.º 1 do artigo 43 Código De Registo Predial²⁴¹.

A justificação de direitos se mostra extremamente eficaz em situações de ausência de documentos necessários a comprovação do fato jurídico aquisitivo de um direito, de modo que o mesmo possa ser publicizado pelo assento registral.

Ora, diante da exigência de documentos legais comprobatórios dos fatos, como requisito indispensável para o registro, em caso de ausência dos mesmos, de início, ficariam os interessados que não os possuísem impedidos de dar publicidade registral aos seus direitos.

Como solução à falta ou insuficiência dos documentos comprobatórios da aquisição, o ordenamento jurídico português possibilita aos interessados que não possuam os documentos legalmente necessários para instruir o pedido de registro, utilizar-se da justificação de direitos, como meio destinado à obtenção da titularidade do

²³⁷ Ibidem.

²³⁸ Ibidem.

²³⁹ Ibidem.

²⁴⁰ BRASIL. *Código Civil*. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 11 jan. 2002. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>.

²⁴¹ PORTUGAL. *Código de Registo Predial*. Decreto-Lei nº224/84. Diário da República n.º 155/1984, 1º Suplemento, Série I de 1984-07-06. [consult. 10 de fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/34544675/view>>.

direito, mediante a inscrição do mesmo no registro competente, desde que não haja controvérsia sobre a sua existência ou titularidade.

Ao analisar o direito português, podem ser identificadas as seguintes modalidades de justificação:

a) Justificação para estabelecimento do trato sucessivo: De acordo com o n.º 1 do artigo 89.º do Código do Notariado²⁴², a justificação para efeitos do n.º 1 do artigo 116.º do Código do Registro Predial, ou seja, a justificação com vistas a obtenção de documento que comprove o direito do justificante, para que com base neste, realize a primeira inscrição de aquisição sobre o prédio, consiste na declaração feita pelo interessado afirmando, com exclusão de outrem, a titularidade do direito que alega, indicando a causa da sua aquisição e explanando as razões que o impedem de comprovar pelos meios usados costumeiramente.

A alegação da usucapião pautada em posse não titulada, requer a menção expressa das circunstâncias e fatos que marcam o início da posse, bem como as que caracterizam a posse legitimando a usucapião.

b) Justificação para reatamento do trato sucessivo: Encontra-se prevista no artigo 90º do Código do Notariado, tendo por objeto a retomada do trato sucessivo a partir do titular da última inscrição, através de declarações prestadas pelo justificante. Destina-se a reconstituir a sucessividade das transmissões, com a especificação das suas causas e identificação dos sujeitos. Devem ser indicadas ainda, as transmissões a respeito das quais o interessado alegue impossibilidade de obtenção do título e as razões que resultam em tal impossibilidade.

c) Justificação para estabelecimento de novo trato sucessivo: Modalidade de justificação permitida nos moldes do artigo 91.º do Código do Notariado, que se traduz na afirmação do interessado, das circunstâncias em que fundamenta a aquisição originária, com dedução das transmissões que a tenham antecedido e das subsequentes. Aplica-se a esta modalidade de justificação o disposto no n.º 2 do artigo 89.º e nos n.º s 2 e 3 do artigo 90.º do Código do Notariado.

A justificação extrajudicial de direitos encontra-se regulamentada no direito português nos arts. 89.º e seguintes do Código do Notariado.

O Decreto-Lei 273/2001²⁴³, de 13 de outubro, resultante de uma política de desjudicialização de matérias destituídas de litígio, estabeleceu a transferência das competências relativas aos processos de caráter eminentemente registral, retirando-as dos tribunais para as conservatórias de registro, sendo que dentre essas competências transferiu-se o processo de justificação, tendente ao suprimento da falta de documentos, para inscrever atos de registro sobre imóveis.

²⁴² PORTUGAL. *Código do Notariado*. Decreto-Lei n.º 207/95. Diário da República n.º 187/1995, Série I-A de 1995-08-14. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/207/1995/p/cons/20200831/pt/html>>.

²⁴³ PORTUGAL. *Decreto-Lei n.º 273/2001*. Diário da República n.º 238/2001, Série I-A de 2001-10-13. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/273/2001/10/13/p/dre/pt/html>>.

Assim, na legislação portuguesa, poderá a justificação ser implementada de duas formas: pela justificação notarial prevista no Código do Notariado (arts. 89 a 101) e pelo processo de justificação nos serviços do Registro Predial (Decreto-Lei 273/2001, de 13 de outubro). Sendo que a utilidade concreta em ambas as formas é sanar a inexistência de documentos.

Na primeira situação se consolidou uma aquisição derivada que foi documentada, contudo o documento não se encontra ou não é possível obtê-lo (por desconhecimento do local ou entidade em que foi celebrado, por ter sido extraviado ou por ter se deteriorado o suporte em papel não sendo possível sua reprodução).

Na segunda situação inexistente qualquer aquisição derivada válida, não dispondo o interessado de qualquer documento que comprove a aquisição do direito. Contudo, o interessado exerceu posse pacífica e pública, durante o lapso temporal estabelecido em lei e invocou ou pode invocar a usucapião.

O Código de Registro Predial consagra as modalidades de justificação extraídas do artigo 116.º, *in verbis*:

1 - O adquirente que não disponha de documento para a prova do seu direito pode obter a primeira inscrição mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.

2 - Caso exista inscrição de aquisição, reconhecimento ou mera posse, a falta de intervenção do respectivo titular, exigida pela regra do n.º 2 do artigo 34.º, pode ser suprida mediante escritura de justificação notarial ou decisão proferida no âmbito do processo de justificação previsto neste capítulo.

3 - Na hipótese prevista no número anterior, a usucapião implica novo trato sucessivo a partir do titular do direito assim justificado.²⁴⁴

4.2 Invocação extrajudicial da usucapião perante o notário

A postulação da usucapião extrajudicial no âmbito da justificação notarial encontra-se prevista nos arts. 89.º e ss. do Código do Notariado.

De acordo com o artigo anteriormente referenciado, a justificação notarial consiste na declaração do interessado de afirmar-se, com exclusão de outrem, o único titular do direito pleiteado, especificando a causa de aquisição e o motivo da impossibilidade de uso dos meios comumente utilizados para titulação (artigo 89.º do Código do Notariado)²⁴⁵.

Caso a alegação da usucapião seja baseada em posse não titulada, a lei portuguesa obriga a indicação expressa das circunstâncias de fato que determinaram o

²⁴⁴ PORTUGAL. *Código de Registro Predial*. Decreto-Lei nº224/84. Diário da República n.º 155/1984, 1º Suplemento, Série I de 1984-07-06. [consult. 10 de fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/34544675/view>>.

²⁴⁵ PORTUGAL. *Código do Notariado*. Decreto-Lei n.º 207/95. Diário da República n.º 187/1995, Série I-A de 1995-08-14. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/207/1995/p/cons/20200831/pt/html>>.

início da posse, bem como as que consubstanciaram e caracterizaram a posse geradora da usucapião, segundo o artigo 89.º n.º 2 do Código do Notariado²⁴⁶.

Assim, é necessário que na escritura de justificação sejam indicados os fundamentos materiais e objetivos que possibilitaram a aquisição originária, e ainda devem ser enunciadas as circunstâncias concretas que deram origem a posse.

O artigo 96 do Código do Notariado explica que na escritura de justificação notarial verificam-se os seguintes sujeitos: o interessado ou justificante e os declarantes. Mas considera-se interessado o justificante, destacando-se que não é assim considerando somente àquele que se diz titular do direito. De fato, nos termos do artigo 92.º n.º 2 do Código, qualquer que demonstre ter legítimo interesse no respectivo fato aquisitivo, inclusive os credores do titular do direito adquirido, têm legitimidade para outorgar a escritura de justificação²⁴⁷.

No que diz respeito aos declarantes, aos quais limita-se ao máximo de três, lhes cabe a confirmação das declarações feitas pelo interessado ou justificante (artigo 96 do Código do Notariado)²⁴⁸. Há vedação expressa, no artigo 68²⁴⁹, à existência de parentesco sucessível entre os declarantes e o justificante ou entre o cônjuge de algum destes; exigindo-se ainda o cumprimento dos requisitos de idoneidade das testemunhas instrumentárias.

De acordo com o artigo 98 do mesmo Código²⁵⁰, a escritura de justificação com vistas ao registro predial, deverá ser instruída, no mínimo com os documentos que seguem: a) certidão que comprove que o prédio é omissa no registro predial ou, no caso de se encontrarem lá descritos, certidão do teor da descrição e de todas as inscrições que estiverem em vigor; b) Certidão de teor da correspondente inscrição matricial.

As referidas certidões têm de ser emitidas em prazo não superior a três meses e, sendo de teor, é possível a substituição das mesmas pela exibição do título de registro e caderneta predial, caso estes documentos tenham sido conferidos dentro do prazo fixado para a validade das certidões (artigo 98.º n.º 2)²⁵¹.

Sempre que o prédio esteja descrito ou com inscrição em vigor, a lavratura da escritura de justificação fica condicionada a notificação prévia do titular registral, esta notificação será efetuada pelo notário, com requerimento, escrito ou verbal, do interessado na escritura (artigo 99.º n.º 1)²⁵².

Portanto, a escritura de justificação notarial não deve ser formalizada ignorando a preexistente inscrição, sem que antes seja possibilitado a intervenção daquele que continua constando como titular inscrito e, portanto, legítimo beneficiário das

²⁴⁶ Ibidem.

²⁴⁷ Ibidem.

²⁴⁸ Ibidem.

²⁴⁹ Ibidem.

²⁵⁰ Ibidem.

²⁵¹ Ibidem.

²⁵² Ibidem.

presunções registrais. Este deve ter a possibilidade de reagir e só depois, caso não tenha interesse, é que poderá ser feita a justificação.

De acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 100.º do Código do Notariado, a escritura de justificação deverá ser publicada por meio de extrato do seu conteúdo, pelo prazo de cinco dias contados da data da sua lavratura²⁵³.

O n.º2 do mesmo artigo, impõe que a publicação deve ser feita num dos jornais mais lidos do concelho da situação do prédio ou, da sede da sociedade no caso de inexistência de jornal, num dos jornais mais lidos da região²⁵⁴.

A previsão legal da publicação tem a manifesta finalidade de possibilitar a qualquer interessado o conhecimento sobre os fatos que estão sendo alegados pelos justificantes, permitindo-lhes a oportunidade de recorrer à impugnação judicial, caso entendam necessário.

Verificando-se a ocorrência da impugnação em juízo do fato objeto da justificação pretendida, deve ser requerida ao tribunal que se proceda a comunicação imediata ao notário, sobre a existência da pendência da ação, ficando este impedido de expedir quaisquer certidões da escritura de justificação antes de ser averbada a decisão definitiva da ação. Logo, resta impossibilitada a obtenção do registro até a decisão da impugnação, segundo o que preceitua o artigo 101.º ns. 1 e 4 do Código²⁵⁵.

As certidões da escritura de justificação podem ser expedidas sem restrições, quando após o decurso de 30 dias contados da data em que o extrato da escritura foi publicado, não houver sido recebida qualquer comunicação da existência de pendência de impugnação, como explica o n.º 2 do artigo supracitado²⁵⁶.

A partir da expedição da certidão da escritura de justificação será possível ao respectivo titular demandar o início do processo de registro, findo o qual passará, a partir da realização do assento registral, a se beneficiar das presunções previstas no artigo 7º do Código de Registro Predial.

4.3 Invocação extrajudicial da usucapião perante os conservadores/registradores

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 237/2001, de 13 de outubro²⁵⁷, a competência dos tribunais em processos com caráter eminentemente registral foi transferida para os conservadores de registro. Dentre as competências transferidas incluiu-se a justificação judicial que passou tramitar nas Conservatórias do Registro Predial.

²⁵³ Ibidem.

²⁵⁴ Ibidem.

²⁵⁵ Ibidem.

²⁵⁶ Ibidem.

²⁵⁷ Decreto-Lei n.º237/2001, de 13 de outubro. *Diário da República n.º 238/2001, Série I-A de 2001-10-13*. [consult. 22 mai. 2021] Disponível a na Internet: <<https://dre.pt/home/-/dre/621554/details/maximized>>.

Os artigos 117-B a 117-P do Código de Registro Predial, com as alterações feitas pelo Decreto-Lei 116/2008, de 04 de julho²⁵⁸, estabelecem o processo de justificação, que foi disponibilizado como uma alternativa à escritura de justificação notarial.

O Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, colocou fim na competência territorial das conservatórias do registro predial, o que possibilitou a instauração do processo de justificação em qualquer conservatória com competência para praticar atos de registro predial, independentemente da localização geográfica do prédio.

O processo tem início com a apresentação do pedido, conforme estabelece o artigo 117.º-B, n.º 1, do Código de Registro Predial. No pedido, o interessado solicita o reconhecimento do direito em questão, oferecendo e apresentando os meios de prova, conforme o almejado, qual seja: estabelecer o trato sucessivo, reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento de novo trato sucessivo, nos termos do n.º 2 alíneas a), b) e c), do artigo 117.º-B²⁵⁹.

Em se tratando de estabelecer o trato sucessivo, cabe ao interessado a indicação da causa da aquisição e das razões que impedem a prova pelos meios usuais, relativamente a prédios não descritos ou a prédios descritos sobre os quais não incida inscrição de aquisição, de reconhecimento ou de mera posse, segundo o artigo 117.º-B, n.º 2, alínea a) do Código de Registro Predial²⁶⁰.

A alínea b) do mesmo artigo, reza que no caso de reatamento do trato sucessivo, quando há impossibilidade de obtenção do título, o interessado deve indicar as sucessivas transmissões a partir do titular inscrito, com especificação das suas causas, a identificação dos sujeitos, e ainda as razões que obstam a comprovação do seu direito pelos meios usuais.

Quando se tratar de estabelecimento de novo trato sucessivo, conforme o n.º 3 do artigo 116.º, requer-se mencionar as circunstâncias que fundamentam a aquisição originária, bem como as transmissões antecedentes e subseqüentes²⁶¹.

Invocando-se a usucapião como justificante da aquisição, devem ser expressamente alegadas as circunstâncias de fato que marcam o início da posse, quando não titulada, bem como, em qualquer caso, as circunstâncias que levam e caracterizam a posse que resultou na aquisição mediante usucapião n.º 3 do artigo 117.º-B, do mesmo modo que ocorre com a justificação notarial (artigo 117-B, n.º 3 do Código de Registro Predial)²⁶².

Nos termos do Artigo 117.º-B, n.º 1, fica evidente que a iniciativa do procedimento incumbe aos interessados, não podendo o conservador impulsioná-lo oficiosamente²⁶³.

²⁵⁸ PORTUGAL. *Decreto-Lei n.º 116/2008*. Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/116/2008/07/04/p/dre/pt/html>>.

²⁵⁹ Ibidem.

²⁶⁰ Ibidem.

²⁶¹ Ibidem.

²⁶² Ibidem.

²⁶³ Ibidem.

Em todas as situações elencadas, o prédio objeto do direito que se busca justificar deve ser identificado nos termos previstos no artigo 82.º do Código de Registro Predial (alínea b), n.º 1 do artigo 44.º do mesmo diploma²⁶⁴, ou seja, é necessário indicar se o prédio tem natureza rústica, urbana ou mista, a sua denominação e a sua situação com a indicação do lugar, rua, números de polícia ou confrontações, a composição sumária, a área e a situação matricial expressa pelo artigo de matriz, definitiva ou provisório, ou pela menção de haver omissão.

Deve constar no pedido a indicação das declarações contidas no artigo 42.º n.ºs 6 e 7 do Código²⁶⁵, são elas: nome, estado e residência dos proprietários ou possuidores anteriores ao transmitente, o anterior artigo matricial, exceto quando o apresentante constar na declaração as razões que justificam o seu desconhecimento e, ainda, se o registro for de quota-parte de prédio indiviso não descrito, deve-se declarar também: o nome, o estado e a residência de todos os coproprietários. A partir de tais elementos que são feitas as buscas visando identificar se o prédio objeto do direito que se pretende justificar está realmente sem descrição, evitando-se assim registro em duplicidade.

A instauração do processo de justificação ocorre no momento da apresentação do pedido ao serviço de registro, acostado com os documentos que o instruem e a comprovação do pagamento dos emolumentos.

O artigo 151.º, n.º1²⁶⁶, enuncia o momento do pedido como ocasião para entrega, a título de preparo, da quantia devida. Destaca-se ainda o preceito estabelecido no n.º 9 do artigo 151º, que reza que deve o serviço de registro notificar o interessado para no prazo de dois dias proceder ao pagamento das importâncias devidas. Constatando-se o não pagamento, e tendo sido apresentado o processo, o registro deve ser recusado com fundamento na alínea g) do n.º 1 do artigo 69.º do Código²⁶⁷.

O artigo 117.º-C regulamenta os meios de provas que devem ser apresentados com o pedido de justificação²⁶⁸. Admite-se três testemunhas que estão sujeitas às mesmas incapacidades e inabilidades dos declarantes da justificação notarial, logo, não podem ser testemunhas instrumentárias, nem os parentes sucessíveis dos habilitados, nem o cônjuge de qualquer deles.

A prova documental necessária a procedência do pedido também deve ser juntada.

Em se tratando de justificação para reatamento do trato sucessivo ou estabelecimento de novo trato sucessivo, requer-se a indicação das sucessivas transmissões e as suas causas a partir do titular inscrito até o justificante, e ainda dos motivos impeditivos da comprovação do direito pelos meios usuais das transmissões,

²⁶⁴ Ibidem.

²⁶⁵ Ibidem.

²⁶⁶ Ibidem.

²⁶⁷ Ibidem.

²⁶⁸ Ibidem.

obstativos da obtenção do título (artigo 117-C, n.º 2, alínea b, do Código de Registro Predial)²⁶⁹.

Descartadas as situações de rejeição, seguidamente a apresentação do pedido deve ser averbada oficiosamente a pendência de justificação, retroagindo a tal data a eficácia dos registros que venham a ser efetuados na sequência da justificação (artigo 117.º-E, n.º 1, alínea a)²⁷⁰.

Sendo o processo concernente ao prédio ainda não descrito, é preciso abrir a respectiva descrição que será inutilizada se a averbação da pendência for cancelada, salvo se for o caso de subsistir outros registros efetuados sobre o prédio (artigo 117.º-E, n.º 3)²⁷¹. A decisão que indeferir o pedido de justificação ou declarar findo o processo, desde que seja definitiva, implicará no cancelamento da averbação de pendência (n.º 5 do mesmo artigo)²⁷².

Conforme a alínea b) do n.º 2 do artigo 92.º do Código de Registro Predial, os registros feitos após a averbação de pendência da justificação e que dependam da decisão do processo de justificação, são considerados provisórios por natureza²⁷³.

Seguidamente à averbação da pendência de justificação, o conservador conclui pautado na análise do processo pelo prosseguimento ou não do mesmo, podendo proferir os seguintes despachos: indeferimento liminar ou aperfeiçoamento do pedido (artigo 117.º-F)²⁷⁴. Sendo o pedido manifestamente improcedente será indeferido liminarmente por despacho fundamentado, cientificando-se o interessado. Cabe observar que o despacho que indeferir liminarmente o pedido sempre será passível de impugnação e de eventual reparação da decisão, mediante despacho fundamentado que determine o prosseguimento do processo, sendo o impugnante notificado (artigo 117.º-F n.º 4)²⁷⁵.

Segundo o artigo 117.º-I, o processo será arquivado caso o interessado não ofereça impugnação²⁷⁶. Havendo impugnação e não sendo a decisão reparada o requerente deve ser notificado e, caso não tenha havido oposição à justificação, o processo deverá ser remetido ao tribunal para que profira decisão acerca da impugnação (artigo 117.º-F n.º 8)²⁷⁷.

Caso a irregularidade não seja de maior gravidade ao ponto de ensejar o indeferimento liminar da pretensão, será proferido despacho destinado ao justificante para que no prazo de 10 dias, junte ao processo os documentos faltantes ou preste declarações complementares sobre os elementos de identificação omissos (artigo

²⁶⁹ Ibidem.

²⁷⁰ Ibidem.

²⁷¹ Ibidem.

²⁷² Ibidem.

²⁷³ Ibidem.

²⁷⁴ Ibidem.

²⁷⁵ Ibidem.

²⁷⁶ Ibidem.

²⁷⁷ Ibidem.

117.º- F n.º 2 Código de Registro Predial)²⁷⁸. Tal procedimento será cabível nos seguintes casos: a) pedido com ausência de dos documentos que comprovem os fatos alegados, que somente podem ser provados documentalmente e cuja verificação seja pressuposto da procedência do pedido; b) ou se do pedido e dos documentos acostados não constarem os elementos de identificação do prédio exigidos nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 44.^{º279}.

Caso a justificação seja voltada ao reatamento ou ao estabelecimento de novo trato sucessivo, o artigo 117.º-G preceitua que o titular da última inscrição, quando se verifique a falta de título em que ele tenha intervindo, deve ser notificado para poder eventualmente se opor à justificação²⁸⁰.

A notificação prévia dos titulares inscritos visa tão somente cientificá-los da declaração de vontade do requerente com vistas a justificar o direito que no registro está inscrito a favor daqueles. Assim, as notificações são feitas de acordo com o estabelecido na lei processual civil, conforme estabelece o n.º 3 do artigo 117.º-G do Código de Registro Predial²⁸¹.

Será procedida notificação por edital nas hipóteses em que o titular inscrito ou seus herdeiros estejam ausentes, em local incerto ou já tenham falecido. As notificações por edital se fazem mediante afixação dos mesmos pelo período de 30 dias, no serviço de registro da situação do prédio, na sede de junta de freguesia da situação do prédio e, quando se justifique, na sede da junta de freguesia da última residência conhecida do ausente ou do falecido, como dispõe o n.º 6 do artigo 117º-G do Código de Registro Predial²⁸², sendo as mesmas publicadas no sítio da internet “*www.predialonline.mj.pt*”, nos termos da alínea a) do artigo 7.º da Portaria n.º 621/2008, de 18 de julho²⁸³.

Nas situações de justificação para primeira inscrição ou de inexistência de oposição, o processo prossegue para a fase da instrução, não sendo cabível qualquer notificação seguindo-se para a fase de instrução realizando-se a inquirição das testemunhas e reduzindo-se seus depoimentos a escrito por extrato. Concluída a instrução, o conservador proferirá decisão no prazo de 10 dias, devendo, se for necessário, especificar as sucessivas transmissões ocorridas, referenciando as suas causas e à identidade dos sujeitos (artigo 117º-H, nº 4 do Código de Registro Predial)²⁸⁴.

Os interessados no processo de justificação serão notificados da decisão no prazo de 5 dias, de acordo com o artigo 117º-H, nº 5²⁸⁵, e, após tornar-se definitiva a decisão, procede-se de ofício aos registros devidos. A decisão do processo de justificação deverá

²⁷⁸ Ibidem.

²⁷⁹ Ibidem.

²⁸⁰ Ibidem.

²⁸¹ Ibidem.

²⁸² Ibidem.

²⁸³ Portaria n.º 621/2008, de 18 de julho. *Diário da República n.º 138/2008, Série I de 2008-07-18*. [consult. 23 mai. 2021] Disponível na Internet: < <https://dre.pt/pesquisa/-/search/456568/details/maximized>>.

²⁸⁴ PORTUGAL. *Decreto-Lei n.º 116/2008*. *Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04*. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/116/2008/07/04/p/dre/pt/html>>.

²⁸⁵ Ibidem.

ser publicada, de ofício e imediatamente em sítio da internet de acesso público com o endereço eletrônico “www.predialonline.mj.pt”, em respeito à Portaria supramencionada.

A decisão proferida pelo conservador pode ser impugnada junto ao Tribunal de 1.^a instância competente na área da circunscrição territorial a que pertence à conservatória onde foi instaurado o processo de justificação. O Ministério Público e qualquer interessado que não tenha sido notificado para intervir no processo possuem legitimidade para recorrer (artigo 117.º-I, n.º 1 do Código de Registo Predial)²⁸⁶. O prazo para interposição do recurso é de 30 dias contados da data da publicação da decisão final no site “www.predialonline.mj.pt”. Findo este prazo, só será admissível impugnação através da interposição de ação declarativa, em respeito ao artigo 117.º-I, do Código de Registo Predial.

A interposição da impugnação ocorre, nos termos do artigo 117.º-I, n.º 4, com a apresentação do requerimento de impugnação no serviço de registo em que se localiza o processo pendente, sendo anotado no livro diário e enviado o processo, no mesmo dia em que for recebido, para a entidade competente²⁸⁷.

Recebido o processo, notificam-se os interessados, para apresentarem impugnação ao fundamento do recurso no prazo de 10 dias, na hipótese de não cabimento ou de já haver findado o prazo, o processo segue com vista ao Ministério Público.

Os interessados e o Ministério Público podem recorrer da sentença proferida pelo Tribunal de 1.º instância, endereçando-se o recurso ao Tribunal da Relação (artigo 117.º-L, n.º 1)²⁸⁸. Nos casos em que sempre é admissível recurso, cabe ainda, recurso para o Supremo Tribunal de Justiça quando consubstanciar-se umas das situações referidas nas alíneas a) a c) do n.º 3 do artigo 117.º-L do Código de Registo Predial. Caso a justificação seja improcedente em razão da falta de provas, é possibilitado ao justificante formular nova justificação (artigo 117.º-N)²⁸⁹.

4.4 Algumas diferenças entre a usucapião extrajudicial portuguesa e a brasileira

A primeira particularidade a ressaltar é que no direito português, o interessado postulante da usucapião pode não ser o adquirente originário, podendo ser um herdeiro, um representante legal, um credor ou, qualquer outro que demonstre ter legítimo interesse no fato aquisitivo em comento. É o que enuncia o dispositivo previsto no Código Civil Português (artigos 1292 e 305)²⁹⁰ quanto à invocação da usucapião, uma

²⁸⁶ Ibidem.

²⁸⁷ Ibidem.

²⁸⁸ Ibidem.

²⁸⁹ Ibidem.

²⁹⁰ PORTUGAL. *Código Civil*. Decreto-Lei n.º 47344. Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34509075/view>>.

vez que esta pode ser invocada pelos credores e por terceiros com legítimo interesse na sua declaração.

No ordenamento jurídico português, no que concerne à usucapião extrajudicial (artigo 117.º-H, n.º 2)²⁹¹, não há qualquer exigência de representação mediante advogado. Não sendo considerada necessária tal representação, considerando que a justificação não envolve e nem pode envolver qualquer situação fática em que haja litígio.

Destaca-se ainda que diferentemente do que ocorre no Brasil, pela Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73, artigo 216-A, inciso II) não há exigência de apresentação de:

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional e, pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.²⁹²

Constata-se que, no direito português, no que concerne às notificações exigidas na usucapião extrajudicial, são notificados apenas os titulares registrais de direitos reais que tenham por objeto o prédio usucapiendo ou os seus herdeiros (artigo 117.º-G, n.º 2)²⁹³. Desta feita, não são notificados os titulares de direitos reais não registados que tenham por objeto o prédio usucapiendo, nem os titulares registrais de direitos reais sobre os prédios confrontantes como ocorre no direito brasileiro (artigo 216-A, §2.º da Lei 6.015/73)²⁹⁴.

Diferentemente do procedimento realizado no Brasil, que exige expressamente no artigo 216-A, § 3º, da LRP²⁹⁵ notificação aos entes federativos União, Estado e Municípios, em Portugal não se exige qualquer cientificação às autarquias ou ao Estado.

4.5 Algumas considerações quanto à ineficácia da usucapião no direito brasileiro

O modelo brasileiro possui muito mais pontos positivos que negativos, o objetivo da lei é esplêndido, contudo, deixou de observar as consequências para os operadores da norma, os quais sejam os tabeliães e os oficiais registradores de imóveis.

Ora, no modelo judicial brasileiro, a parte interessada expõe os fatos, junta as provas e, após a devida verificação dos pressupostos de veracidade do que foi alegado, o poder público, através de um juiz, concede a efetiva propriedade em nome do

²⁹¹ Ibidem.

²⁹² Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

²⁹³ PORTUGAL. *Decreto-Lei n.º 116/2008*. Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/116/2008/07/04/p/dre/pt/html>>.

²⁹⁴ Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

²⁹⁵ Ibidem.

requerente. Isso é perfeito, pois resolve o problema, confere função social à propriedade e, não impede que um terceiro interessado, após a transcrição da propriedade em favor do novo proprietário, discuta em ação própria perdas e danos decorrentes de fraude ou quaisquer outros pontos que venham a surgir, sem, entretanto, conferir ao magistrado que presidiu a Ação da Usucapião, responsabilidade decorrente da fraude empregada pelo requerente, a menos que se prove a má-fé do mesmo ou interesse deste na resolução fraudulenta.

Já no modelo administrativo estabelecido no Brasil, quem atesta a existência da posse e sua legitimidade é o tabelião, que, através de Ata Notarial confirma a veracidade da existência da posse. Convém esclarecer que na ata notarial o tabelião descreve o que vê e confere aos fatos descritos no documento fé-pública. A recente modificação do artigo 384 do Novo CPC²⁹⁶ confere à ata notarial a capacidade de atestar não só o fato, como também o modo de existir de determinado fato. Ou seja, agora o tabelião pode atestar a existência da posse desde que esteja convencido por provas suficientes.

Porém cabe a reflexão: se o interesse da conversão da posse em propriedade é do requerente, porque a responsabilidade sobre o alegado deve ser do tabelião, que, neste caso, assim como o magistrado, apenas colhe argumentos e materializa a pretensão do requerente?

Cabe ainda citar a inescusável participação do Oficial registrador que, no instituto criado, age de fato como “Juiz” deste processo, devendo formar sua convicção de que todos os documentos e argumentos apresentados conferiram veracidade aos fatos alegados, subsidiando a transcrição da propriedade em nome do interessado.

Como Juiz, o Registrador age com o intuito de suprir a necessidade do requerente e materializar o que lhe é direito, ou seja, a propriedade que já houvera adquirido através da prescrição aquisitiva, somente lhe declarando o que de fato já subsistia.

Voltando então para a discussão a respeito da responsabilização destes operadores do direito - ainda que extrajudiciais, não deixam de operar o direito (essa afirmativa seria desnecessária, mas, por vezes, o desconhecimento das funções reais dos tabeliães e registradores lhes conferem uma equivocada impressão de que são carimbadores de papel) - chega-se ao primeiro ponto de tropeço da nossa Lei.

O papel do registrador brasileiro e do português são muito semelhantes, mas a legislação brasileira é dura no que concerne à responsabilização do oficial registrador, motivo pelo qual ocasiona receio em se fazer o registro de uma usucapião sem a concordância expressa do proprietário constante da matrícula. Veja-se então como funciona no ordenamento português: Assim como no Brasil, a continuidade registral é essencial para a inscrição do novo registro, porém a usucapião decorre exatamente da impossibilidade de se dar andamento ao trato sucessivo óbvio, aquele em que o

²⁹⁶ BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

proprietário anterior transmite ao novo proprietário.

Nas leis portuguesas esses pontos são tratados como aqui deveria ser feito, ora, o trato sucessivo deve ser cuidado, mas, na impossibilidade de autorização do antigo proprietário (principal razão para a existência de pedidos da Usucapião), aceita-se a escritura de justificação de posse como substituto da autorização do antigo proprietário, juntando-se ainda demais documentos e provas que se façam necessárias para convencimento do registrador a respeito do imóvel e suas características.

Entende-se que diferenças culturais existem entre a população Brasileira e Portuguesa, e que nossa segurança jurídica requer um modelo mais coercitivo, portanto a inclusão de uma sanção específica em caso de tentativa de fraude deveria ser inclusa no ordenamento atual, tentando-se transferir a responsabilidade de fraude para quem por direito deverá responder, o que daria maior tranquilidade aos registradores e notários para pôr em prática essa Lei que se apresenta tão útil na essência.

Outro ponto que deveríamos esclarecer seria o da possibilidade de se ingressar com uma ação de reparação por perdas e danos em caso de tentativa de fraude ou mesmo que o registro tenha se consolidado, seguindo-se o modelo de ação de reclamação por fraude de escrituras de compra e venda, por exemplo.

Assim, se mostra clara a diferença entre os modelos Português e Brasileiro: no primeiro, tem-se um esvaziamento da responsabilização do Notário e do Registrador com relação ao que se é alegado, motivo pelo qual eles conseguem fazer o instituto funcionar como se pretende. Pelo contrário, no cenário brasileiro, a intervenção do notário e do registrador é encharcada de responsabilização, o que faz com que a “segurança jurídica” se torne um entrave ao alcance do objetivo principal, o qual seja a regularização fundiária e recolocação de imóveis no mercado legal.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objeto de estudo deste trabalho pautou-se no importantíssimo instituto jurídico da usucapião, atendo-se principalmente ao procedimento realizado na esfera extrajudicial, que ocorre junto aos tabeliães de notas e oficiais registradores de imóveis, visando conferir praticidade na execução do trâmite procedimental desta figura jurídica fundamental para a aquisição da propriedade e, também, para a regularização fundiária no Brasil.

Tal procedimento foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, que prevê no seu artigo 1.071 a facultatividade do reconhecimento extrajudicial da usucapião, a ser processado junto ao cartório de registro de imóveis da comarca da situação do imóvel usucapiendo, sem prejudicar a opção pela via jurisdicional caso o interessado tenha preferência.

Sem sombra de dúvida o legislador levou em consideração a situação de abarrotamento de demandas na via jurisdicional, bem como a necessidade imperativa de desobstrução dessa via com a adoção de procedimentos aptos a viabilizar a tão almejada celeridade e eficiência ansiada pela sociedade.

Exemplo importante da tendência à desjudicialização foi constatado com a implementação da Emenda Constitucional nº 45/04, que possibilitou a realização dos procedimentos de retificação de área, inventários e divórcios fora do judiciário, utilizando-se da capacidade instalada e da capilaridade das serventias extrajudiciais espalhadas pelo país, para concretização de tais procedimentos com o objetivo de conferir maior rapidez e eficácia.

A disponibilidade de opção ao usuário pela via administrativa, como alternativa a via jurisdicional, consubstanciou resultados importantes quanto à eficiência e agilidade na realização dos procedimentos, de modo que a via administrativa passou a ser muito buscada atingindo-se os objetivos colimados com a Emenda Constitucional nº 45/04, impactando positivamente na desobstrução dos processos judiciais referentes à retificação de área, inventários e divórcios.

Diante da boa experiência verificada com a implementação da Emenda Constitucional nº 45/04 e, também sob forte influência do fenômeno da desjudicialização, o legislador brasileiro optou pela viabilização da usucapião na via extrajudicial, utilizando-se da atividade notarial e registral que já demonstrou resultados eficientes, sem, contudo, renunciar à segurança jurídica indispensável em tais procedimentos.

Desta feita, possibilitou-se a formalização do procedimento da usucapião na esfera administrativa, permitindo-se a sua tramitação perante o registro de imóveis da situação do imóvel, sendo realizado pelo próprio oficial registrador que passou a ser responsável por todas as etapas e pela análise do mérito do pedido formulado pelo interessado.

De início, traçou-se em linhas bem genéricas, pontos importantes do instituto jurídico da usucapião, abordando seu conceito e natureza jurídica. Em seguida enunciou-se as modalidades previstas na legislação brasileira.

Seguiu-se uma abordagem pormenorizada do procedimento extrajudicial da usucapião, conforme estabelecido pelo Provimento 65/2017 do CNJ, que veio regulamentar a matéria. Nesse ponto, verificou-se hipóteses de cabimento e as particularidades do procedimento extrajudicial. Abordou-se o papel do tabelião e do registrador de imóveis no procedimento, fez-se a análise dos documentos exigidos e os aspectos relevantes da ata notarial, documento de fundamental importância para o reconhecimento do direito em questão.

Enfim, analisou-se todas as especificidades, documentos e todo o procedimento a ser adotado junto as serventias extrajudiciais para obtenção da titulação da propriedade pautada na usucapião extrajudicial.

Tendo em vista a importância do direito comparado, principalmente em razão da escassez de material doutrinário e jurisprudência sobre o assunto no Brasil e, buscando-se os acertos e sucessos dos outros países, buscou-se na legislação portuguesa um comparativo sobre o tema objeto deste estudo.

Um grande acerto observado no direito lusitano com vistas a solucionar o problema da ausência e insuficiência de documentos necessários à aquisição imobiliária, é o instituto da justificação de direitos que se trata de figura consagrada no direito português, apta a resolver de modo bastante eficiente tal problemática.

O instituto da justificação de direitos foi analisado e se mostrou de extrema eficiência nas situações em que o interessado não possui documento que comprove a aquisição ou em situações de interrupção na cadeia das aquisições derivadas.

O direito português vislumbra três situações ensejadoras da justificação de direitos: no caso da primeira inscrição, para o reatamento do trato sucessivo e quando houver necessidade de estabelecimento de novo trato sucessivo. Tais previsões são de fundamental importância para a efetividade do instituto, sendo individualmente abordadas no presente estudo.

Constatou-se que o procedimento português se apresenta simples e eficiente ao fim a que se propõe, diferentemente do implementado no Brasil, que possui alguns

requisitos que se mostram obstativos à efetividade do tramite administrativo, levando-se em conta algumas exigências procedimentais que culminam na dificuldade de obtenção do reconhecimento do direito pleiteado, necessitando, pois, ser aperfeiçoado com a encampação de experiências de sucesso, a exemplo da experiência portuguesa.

Pelo exposto conclui-se que a usucapião extrajudicial é de extrema importância para a sociedade, com vistas a proporcionar de forma célere e eficiente o reconhecimento de propriedade dos bens suscetíveis d usucapião, ficando evidenciada a sua aptidão a tornar-se um instrumento social garantidor do direito de propriedade à inúmeras famílias brasileiras que vivem os dissabores da irregularidade e da informalidade, se mostrando fundamental na regularização dos espaços urbanos, possibilitando um processamento mais rápido e seguro, sendo necessário apenas que legislador brasileiro proceda alguns ajustes para que o procedimento possa fluir com menos exigências que obstam o resultado exitoso dos interessados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1 ARTIGOS

JUNCO, José Alexandre. *Aspectos materiais e atuais da usucapião*. [consult. 25 jan. 2021] Disponível na Internet: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/aspectos-materiais-e-atuais-da-usucapiao/>>.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Usucapião extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro*. [consult. 22 nov. 2020] Disponível na Internet: <<http://www.lamanapaiva.com.br>>.

2 DOCTRINA

AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 6 ed. rev., atual. e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. ISBN: 9788571476998.

AMENDOEIRA JÚNIOR, Sidnei. *Manual de Direito Processual Civil*. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 226.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. *Posse*. Rio de Janeiro: Forense, 2007. ISBN: 9788530925185.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. *Registro de Imóveis, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática*. São Paulo: Saraiva, 2013. ISBN-10: 8502181025.

AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. ISBN-10: 8530951387.

MAZZA, Alexandre. *Direito administrativo*. São Paulo: Saraiva, 2009, vol. 8. ISBN: 9788547227661.

BORGES, Antonino Moura. *Usucapião*. 3. ed. Campo Grande: Contemplar, 2013. ISBN: 9788563540430.

BRANDELLI, Leonardo. *Usucapião Administrativa: De acordo com o novo código de processo civil*. São Paulo: Saraiva, 2016. ISBN: 9788502636989.

CAMARA, Alexandre Freitas. *Lições de Direito Processual Civil*. 21º ed. São Paulo: Atlas S.A, 2014, vol. 3. ISBN: 9788537507636.

CAMPOS, Antonio Macedo. *Teoria e prática do usucapião*. 3. ed., São Paulo, Saraiva, 2017.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. ISBN: 8530904931.

CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos reais*. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. ISBN: 9788520351079.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2006. ISBN: 9788502025639.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião Extrajudicial: doutrina e jurisprudência*. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. ISBN-10: 8544221734.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a nova Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007, vol. 4. ISBN: 9788502073661.

DIP, Ricardo [et. al]. *Direito registral e o novo Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2016. ISBN-10: 8530971701.

DONIZETTI, Elpídio, QUINTELLA, Felipe. *Curso Didático de Direito Civil*. 5º. São Paulo: Editora Atlas, 2016. ISBN: 9788597019322.

FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea*. Porto Alegre, Fabris, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves, ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Famílias*. 9. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2017. ISBN: 9788544211021.

FARIAS, Cristiano Chaves de, ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Reais*. 8 ed. Salvador: JusPodivm, 2012. ISBN: 9788522492312.

FARIAS, Cristiano Chaves de, ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015. ISBN: 9788522494439.

FENTZLAFF, Francine Rodrigues. *Usucapião Extrajudicial: Uma análise do procedimento a partir do Provimento n. 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça e as questões polêmicas em face do ordenamento jurídico brasileiro*. Universidade Federal de Santa Catarina. Departamento de Direito. Florianópolis, 2018.

GATTI, Edmundo. *Teoría general de los derechos reales*. 2. ed., Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 2015. ISBN: 978-950-20-2671-8.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19 ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2008. ISBN: 9788530942595.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro – Direitos das Coisas*. 11º.ed., São Paulo: Saraiva, 2016. ISBN: 9788547202323.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: Teoria e Prática*. 3.ed. São Paulo: Método, 2012. ISBN: 9788544227459.

MAIA, Walter Guido. *Usucapião de bens móveis e imóveis*. Leme, SP: BH Editora, 2016. ISBN: 9788588239777.

MANCUSO, Rodolfo Camargo. *A resolução dos conflitos e a função judicial no contemporâneo estado de direito*. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 153.

MARINONI, Luis G., ARENHART, Sergio C., MITIDIERO, Daniel. *Novo Curso de Processo Civil: Tutela dos Direitos Mediante Procedimentos Diferenciados*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, vol. 3. ISBN: 9788520366943.

MAZZA, Alexandre. *Direito administrativo*. São Paulo: Saraiva, 2009, vol. 8. ISBN: 9788547227661.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *Usucapião Extrajudicial*. 1 ed. São Paulo: YK Editora, 2016. ISBN: 978-65-990659-5-8.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. *Usucapião extrajudicial: fundamentos constitucionais para a desjudicialização e o direito comparado*. *Revista de Direito*

Imobiliário, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 82, ano. 40, p.107-153, jan.-jun. 2017.

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de direito privado: Parte Especial*. Tomo 11: Propriedade aquisição da propriedade imobiliária. Campinas, SP: Bookseller, 2001. ISBN-10: 8574680753.

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

NADER, Natal. *Usucapião de imóveis*. 6. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998.

NEGRÃO, Theotônio. *Código civil e legislação civil em vigor*. 23. ed., São Paulo: Saraiva, 2015. ISBN: 9788553615209.

NEGRÃO, Theotônio. *Código de processo civil e legislação processual em vigor*. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. ISBN: 9788547216146.

NEQUETE, Lenine. *Da prescrição aquisitiva (usucapião)*. Porto Alegre: Livraria Sulina Editora, 1958.

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

NUNES, Pedro. *Do Usucapião*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1953. p.35.

PAIVA, João Pedro Lamana. A usucapião extrajudicial e o novo CPC. *Boletim do Irib em Revista*, São Paulo, v. 1, n. 354, p.62-71, mar. 2016. PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. ISBN-10: 9788520352946.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Ed. fac-similar. Brasília, DF: Senado Federal, 2004. vol. 2.

PINTO, Nélon Luiz. *Ação de usucapião*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. ISBN: 8520309534.

PINTO, Nélon Luiz, ALVIM Teresa Arruda. *Repertório de jurisprudência e doutrina sobre usucapião*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. ISBN: 852031029x.

PONTES DE MIRANDA, F. C. *Tratado de direito privado*. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. v. 2. São Paulo: Editora Saraiva, 2012. ISBN: 9788502175655.

RODRIGUES, Felipe Leonardo, FERREIRA, Paulo Roberto. *Tabelionato de notas*. São Paulo: Saraiva, 2013. ISBN: 9788502195462.

ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. 3 ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2004. ISBN: 8576260301.

SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 5. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. ISBN: 9788520336724.

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

SERRA, Marcos Guerra. SERRA. Monete Hipólito. *Registro de imóveis I: parte geral*. São Paulo: Saraiva, 2013. ISBN: 9788502178403.

STOLZE GAGLIANO, Pablo, PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: Direitos Reais. v. 5. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. p. 235.

NETO, Amaro Moraes e Silva [et. al.]. *Ata Notarial*. Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil S.A. Fabris, 2004.

TARTUCE, Flávio. *Manual de responsabilidade civil: Volume único*. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2018. ISBN: 978-85-309-8186.

THEODORO JUNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil*. 46º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. ISBN: 978-85-309-6056-8.

VASCONCELOS, Julenildo Nunes, CRUZ, Antônio Augusto Rodrigues. *Direito Notarial: Teoria e Prática*. atual. pelo Desembargador Walter Cruz Swensson. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2000. ISBN: 8574530964.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2002, vol. 5. ISBN: 9788597023770.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Obrigações e responsabilidade civil*. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, vol. 2. ISBN: 9788597009194.

WALD, Arnaldo. *Direito civil: direito das coisas*. 12 ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009, vol. 4. ISBN: 9788502159280.

3 JURISPRUDÊNCIA

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial 941.464/SC*. Recurso Especial 2007/0078158-8, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão – Quarta Turma. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 29 jun. 2012. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=2219613&num_registro=200700781588&data=20120629&tipo=5&formato=PDF>.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial 652.449/SP*. Recurso Especial 2004/0099113-4, Relator: Ministro Massami Uyeda – Terceira Turma. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, 23 mar. 2010. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=936782&num_registro=200400991134&data=20100323&formato=PDF>.

4 LEGISLAÇÃO

BRASIL. *Código Civil*. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 11 jan. 2002. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>.

BRASIL. *Código Civil de 1916*. [consult. 15 mai. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm>.

BRASIL. *Código de Processo Civil de 2015*. [consult. 05 dez. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 05 de outubro*

de 1988. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>.

BRASIL. *Decreto n. 4.449, de 30 de outubro de 2002*. Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001[...]. Diário Oficial da União. Brasília, 31 out. 2002. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm>.

BRASIL. *Decreto n. 9.311, de 15 de março de 2018*. Regulamenta a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e a Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, para dispor sobre o processo de seleção, permanência e titulação das famílias beneficiárias do Programa Nacional de Reforma Agrária. Diário Oficial da União. Brasília, 16 mar. 2018. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Decreto/D9311.htm>.

BRASIL. *Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916*. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Diário Oficial da União. Brasília, 05 jan. 1916, Revogada pela Lei nº 10.406, de 2002. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>.

BRASIL. *Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964*. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, 30 nov. 1964, retificado em 17 dez. 1964 e retificado em 6 abril 1965. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>.

BRASIL. *Lei n. 5.194, de 24 de dezembro de 1966*. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, 24 abril 1967. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5194.htm>.

BRASIL. *Lei nº 5.869/1973, de 11 de janeiro de 1973*. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, 11 jan. 1973. *Diário Oficial da União*. Brasília, 17 jan. 1973, e republicado em 27. jul. 2006. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869impressao.htm>.

BRASIL. *Lei n. 6.001 de 10 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Diário Oficial da União. Brasília, 21 dez. 1973. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6001.htm>. Acesso em: 28 out. 2020.

BRASIL. *Lei de Registros Públicos*. "D.O.U de 31-12-73". [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

BRASIL. *Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993*. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Diário Oficial da União. Brasília, 26 fev. 1993. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8629.htm>.

BRASIL. *Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994*. Regulamenta o artigo 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Diário Oficial da União. Brasília, 21 nov. 1994. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm>.

BRASIL. *Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, 11, jul. 2001, e retificado em 17 jul. 2001.

[consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>.

BRASIL. *Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001*. Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, 29 de agosto de 2001. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10267.htm>.

BRASIL. *Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas [...]. Diário Oficial da União. Brasília, 8 jul. 2009. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>.

BRASIL. *Lei n. 12.424 de 16 de junho de 2001*. Diário Oficial da União. Brasília, 17 jun. 2011, republicado em 20 jun. 2011. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm>.

BRASIL. *Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015*. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União. Brasília, 17 mar. 2015. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>.

BRASIL. *Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017*. Diário Oficial da União. Brasília, 12 jul. 2017, consolidado em 08 set. 2017. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>.

BRASIL. *Emenda Constitucional n. 45, de 30 de dezembro de 2004*. Altera dispositivos dos arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, [...]. Diário Oficial da União. Brasília, 31 dez. 2004. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc45.htm>.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Centro de Estudos Judiciários, V Jornada de Direito Civil (2012). *Enunciado n. 497*. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/566>>.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Centro de Estudos Judiciários, V Jornada de Direito Civil (2012). *Enunciado n. 499*. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/568>>.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Centro de Estudos Judiciários, V Jornada de Direito Civil (2012). *Enunciado n. 501*. [consult. 28 out. 2020] Disponível na Internet: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/570>>.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. *Provimento n. 65, de 14 de dezembro de 2017*. [consult. 10 nov. 2021] Disponível na Internet: <https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf>.

Decreto-Lei n.º 237/2001, de 13 de outubro. *Diário da República n.º 238/2001, Série I-A de 2001-10-13*. [consult. 22 mai. 2021] Disponível na Internet: <<https://dre.pt/home/-/dre/621554/details/maximized>>.

Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Diário Oficial da União*. [consult. 05 dez. 2019] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.

Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. *Diário Oficial da União*. [consult. 15 mai. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5709.htm>.

Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. *Diário Oficial da União*. [consult. 10 jun. 2021] Disponível na Internet: <<https://bityli.com/y0JBea>>.

Lei nº 12.615, de 25 de maio de 2012. *Diário Oficial da União*. [consult. 22 mai. 2021] Disponível na Internet: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm>.

Portaria Conjunta n.º 1, de 15 de fevereiro de 2017. *Diário Oficial da União*. [consult. 16 mai. 2021] Disponível na Internet: <<https://bityli.com/JiWSdo>>.

Portaria n.º 621/2008, de 18 de julho. *Diário da República n.º 138/2008, Série I de 2008-07-18*. [consult. 23 mai. 2021] Disponível na Internet: <<https://dre.pt/pesquisa/-/search/456568/details/maximized>>.

PORTUGAL. *Código Civil*. Decreto-Lei nº 47344. Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34509075/view>>.

PORTUGAL. *Código de Registo Predial*. Decreto-Lei nº224/84. Diário da República n.º 155/1984, 1º Suplemento, Série I de 1984-07-06. [consult. 10 de fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/34544675/view>>.

PORTUGAL. *Código do Notariado*. Decreto-Lei n.º 207/95. Diário da República n.º 187/1995, Série I-A de 1995-08-14. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/207/1995/p/cons/20200831/pt/html>>.

PORTUGAL. *Decreto-Lei n.º 273/2001*. Diário da República n.º 238/2001, Série I-A de 2001-10-13. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/273/2001/10/13/p/dre/pt/html>>.

PORTUGAL. *Código do Notariado*. Decreto-Lei n.º 207/95. Diário da República n.º 187/1995, Série I-A de 1995-08-14. [consult. 10 fev. 2021] Disponível na Internet: <<https://data.dre.pt/eli/dec-lei/207/1995/p/cons/20200831/pt/html>>.

RECEITA FEDERAL. *Instrução normativa RBF nº 1112, de 28 de dezembro de 2010*. [consult. 22 jun. 2021] Disponível na Internet: <<https://bityli.com/UagjR>>.

