



**FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO E GESTÃO
IMOBILIÁRIA**

JOILDES SENA DE JESUS ANDRADE

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE
PROCESSO CIVIL**

Salvador
2018

JOILDES SENA DE JESUS ANDRADE

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE
PROCESSO CIVIL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de
Especialização em Direito e Gestão Imobiliária, da
Faculdade Baiana de Direito.

Orientador: Prof. Me. Bernardo Chezzi.

Salvador
2017

RESUMO

Através do presente trabalho tem-se como finalidade dar publicidade as inovações trazidas pela Lei 13.105/2015, que passou a vigorar após seu período de *vocatio legis*, em 17 de março de 2016, chamada de o Novo Código de Processo Civil. Foram várias alterações e novidades advindas do novo código, que, por sua vez, chama à atenção aos novos procedimentos agora adotados na instrumentalização do usucapião extrajudicial. Isto é, uma nova maneira de executar essa forma de aquisição imobiliária e de reconhecimento da posse que ocorre com o decorrer do tempo, e utilizada para o registro de bens imóveis. Através da qual assegura ao indivíduo o documento de propriedade, ou seja, a escritura que o transformará no novel proprietário do imóvel usucapido. Com um período de trâmite menor para a retificação extrajudicial, modificação essa inserida na Lei 6015/73, por meio do artigo 216-A, além de procedimentos mais céleres do que aqueles que ocorrem no processo judicial, pois podem passar até anos no judiciário para a obtenção da regularização da propriedade adquirida, de forma mansa e pacífica. Observa-se então uma nova perspectiva para os processos de regularização fundiária, que, por sua vez, pode proporcionar benefícios e economia para toda a sociedade e consequentemente para o Estado também.

Palavras-chaves: Usucapião. Extrajudicial. Propriedade.

ABSTRACT

The purpose of this work is to publicize the innovations brought by Law 13.105 / 2015, which became effective after its *vocatio legis* period, on March 17, 2016, called the New Code of Civil Procedure. There have been a number of changes and novelties arising from the new code, which in turn draws attention to the new procedures now adopted in the instrumentalisation of extrajudicial misappropriation. That is, a new way of performing this form of real estate acquisition and recognition of tenure that occurs over time, and used for real estate registration. Through which it assures the individual the property document, that is, the deed that will transform it into the novel owner of the property *usucapido*. With a shorter processing period for out-of-court rectification, this amendment is inserted in Law 6015/73, through article 216-A, in addition to procedures that are faster than those occurring in the judicial process, as they can be up to years in the judiciary for obtaining the regularization of acquired property, in a meek and peaceful manner. A new perspective is observed for land regularization processes, which, in turn, can provide benefits and savings for the whole of society and, consequently, for the state as well.

Keys-words: *Usucapião*. Extrajudicial. Property.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	6
2 A USUCAPIÃO: UMA VISÃO GERAL	16
3 MODALIDADES DA USUCAPIÃO	31
4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: IMPORTÂNCIA DA SUA APLICABILIDADE ..	38
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	60
REFERÊNCIAS.....	63

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

1 INTRODUÇÃO

Com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil (NCP), Lei 13.105/2015, no dia 17 de março de 2016, após *vacatio legis*, de um ano, ou seja, após decorrido um ano da sua publicação, diversas alterações e modificações ocorreram, dentre as referidas mudanças estão aquelas que tocam as áreas notarial e registral, tornando assim, os processos mais rápidos e alçando a Ata Notarial para um patamar de maior importância. O NCP trouxe essa novidade, além de conceder grande destaque a Ata Notarial a qual dedicou o Capítulo XII, a Seção III e o artigo 384, portanto, desde a sua autorização, bem como da publicação da nova lei, esse instrumento tem sido acolhido e utilizado como meio de prova nos processos, tanto judicial como extrajudicial. Vale salientar que esse novo artigo (384) não se encontra correspondente no antigo CPC de 1973.

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

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

Outra modificação trazida pela Lei 13.105/2015 foi o novo artigo 1.071, que permitiu a inovação da usucapião extrajudicial. O interessado poderá se dirigir a um Cartório de Registro de Imóveis e, através de um advogado ou um defensor público, elaborar o seu pedido de usucapião. O referido artigo modificou a Lei de Registros Públicos, Lei 6.015/73, onde se inseriu o artigo 216,-A.

O Novo Código Civil Brasileiro incorporou, ao ordenamento jurídico, a usucapião extrajudicial, ou seja, instrumento pelo qual o cidadão adquire o direito a

posse e a propriedade de um bem móvel ou imóvel, devido ao seu uso por um determinado tempo, além de, também, ter que atender aos requisitos exigidos por lei, sendo que a instrumentalização para a aquisição desse direito é realizada via extrajudicial, através de tabelião e do Cartório de Registro de Imóveis.

O tema proposto tem real importância, já que se busca dar ênfase às diversas modificações advindas com o Novo Código de Processo Civil, que trouxeram agilidade e modernização, também, para os procedimentos da área registral e notarial. Sendo assim, observar-se que para a usucapião extrajudicial, o processo tornou-se menos burocrático e oneroso, portanto, mais eficaz. As alterações legislativas trouxeram ao sistema registral a segurança e a celeridade devidas. Portanto, por meio deste trabalho visa-se dar publicidade a todas essas inovações trazidas para o direito de processo civil e sua relevância, notadamente no seu artigo 1.071.

A seguir, artigo 1.071, *caput*:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A

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

Destaca-se, que a nova Lei 13.105/2015, quando inseriu o artigo 216-na Lei 6015/73, trouxe os procedimentos a serem exigidos como requisito para a aquisição da usucapião extrajudicial a Ata Notarial, meio pelo qual atestará o tempo de posse, além disso a lei define que deverá ser lavrada por tabelião.

Nessa toada, faz-se necessário o destaque para o direito de propriedade advindo da Lei Maior, a Carta Constitucional de 1988, direito esse ao qual foi dado enorme importância, antes mesmo de ser um direito real do Código Civil. Ressalte-se que desde a Constituição Federal de 1824, em seu artigo 179 destacado a seguir, o instituto da propriedade tem sido tratado no ordenamento jurídico brasileiro.

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte.

§ XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem público legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será ele previamente indenizado do valor dela. A Lei marcará os casos, em que terá lugar essa única exceção, e dará as regras para se determinar a indenização.

A Carta Magna de 1988 traz, intocável, o direito de propriedade, um dos direitos fundamentais que se faz presente no artigo 5º, incisos XXII e XXIII, Cláusula Pétrea da Constituição Federal e constante no nosso ordenamento jurídico.

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

§ XXII - é garantido o direito de propriedade;

§ XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Invoca-se também o Código Civil Brasileiro, para demonstrar a relevância da obtenção da posse de fato da propriedade, já que essa assegura ao proprietário o direito de usar, dispor da coisa, além de ter a capacidade de reaver o seu bem, quando estiver na posse de outra pessoa de forma injusta. É o que está positivado no artigo 1.228, *caput*, do Código Civil de 2002, que define, também, o conceito de propriedade, é o que apresenta:

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

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

Pode-se notar que a usucapião extrajudicial se submete à Carta Magna e aos seus princípios fundamentais, pois a propriedade é um instituto do Direito Civil e Constitucional e a sua regularização, através da usucapião extrajudicial, traz a existência o direito à propriedade, fazendo com que passe a cumprir a sua função social, um princípio assegurado na Constituição. Com a aquisição do seu título de domínio, o indivíduo passa a ter assegurado, também, outro princípio fundamental que é a dignidade da pessoa humana, possibilitando-o a adquirir devida segurança jurídica e a operar outros direitos inerentes à quem possui uma propriedade.

Nessa perspectiva, tem-se uma nova possibilidade para a aquisição de bens imóveis, antes limitado apenas à seara judicial. A usucapião extrajudicial, hodiernamente, a aquisição da propriedade pelo decurso do tempo de forma mansa e pacífica, sem oposição, pode ser viabilizada via tabelião, através dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis fazendo assim com que aconteça um trâmite bem mais rápido, uma maior tranquilidade para o usucapiente e um alívio para o Poder Judiciário, tão demandado, que agora terá uma provável diminuição das ações judiciais, pois deixarão de ser propostas.

A Emenda Constitucional conhecida como a emenda da “Reforma do Poder Judiciário”, Emenda Constitucional 45/2004, trouxe uma tendência atual que é a da desjudicialização de alguns procedimentos que foram transferidos para a esfera extrajudicial, passando assim para os notários e registradores tal incumbência, fazendo com que esses profissionais passem a ter um papel de maior relevância, ainda, para a sociedade e para o Estado.

Ao desjudicializar provoca-se um incentivo à solução de conflitos utilizando-se de métodos extrajudiciais e alternativos, isto é, toda a sociedade é desestimulada a não promover ingressos de novas demandas judiciais e, conseqüentemente, “desafogar” o Poder Judiciário.

EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 45, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004

Altera dispositivos dos arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 125, 126, 127, 128, 129, 134 e 168 da Constituição Federal, e acrescenta os arts. 103-A, 103B, 111-A e 130-A, e dá outras providências.

AS MESAS DA CÂMARA DOS DEPUTADOS E DO SENADO FEDERAL, nos termos do § 3º do art. 60 da Constituição Federal, promulgam a seguinte Emenda ao texto constitucional:

Art. 1º Os arts. 5º, 36, 52, 92, 93, 95, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 125, 126, 127, 128, 129, 134 e 168 da Constituição Federal passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º

LXXVIII a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. (...).

Com a publicação da Emenda Constitucional, número 45, em 2004 foram inseridos ao inciso LXXVIII, na Constituição Federal de 1988, uma garantia constitucional e um direito fundamental, “todos, no âmbito judicial e administrativo, são

assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.” Garantindo assim maior celeridade tanto no processo administrativo quanto no judicial.

Diante disso, o Estado e a Administração Pública têm o dever de adotar e perseguir essa garantia da celeridade em seus atos, dando assim efetividade ao mandamento constitucional e fundamental, para que a norma tenha eficácia. Nesse sentido escreve o renomado autor Pedro Lenza, em sua obra, e nos alerta:

Celeridade processual (art. 5.º, LXXVIII), 14.10.37.1. Aspectos gerais Atualmente, muito se fala na busca da efetividade do processo em prol de sua missão social de eliminar conflitos e fazer justiça. Em outro estudo¹³² observamos que, “em algumas situações, contudo, a demora, causada pela duração do processo e sistemática dos procedimentos, pode gerar total inutilidade ou ineficácia do provimento requerido. Conforme constatou Bedaque, ‘o tempo constitui um dos grandes óbices à efetividade da tutela jurisdicional, em especial no processo de conhecimento, pois para o desenvolvimento da atividade cognitiva do julgador é necessária a prática de vários atos, de natureza ordinatória e instrutória. Isso impede a imediata concessão do provimento requerido, o que pode gerar risco de inutilidade ou ineficácia, visto que muitas vezes a satisfação necessita ser imediata, sob pena de perecimento mesmo do direito reclamado’”.¹³³ Nesse sentido, a EC n. 45/2004, ampliando os direitos e garantias fundamentais, estabeleceu, no art. 5.º, LXXVIII, que a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo¹³⁴ e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. Trata-se, sem dúvida, de garantia não só restrita a brasileiros natos ou naturalizados e a estrangeiros residentes no País, mas que abarca também — corroborando entendimento do STF e da doutrina, interpretando o caput do art. 5.º da CF/88, que proclama a igualdade de todos perante a lei e, aqui tomado por analogia — os estrangeiros não residentes (por exemplo, de passagem, a turismo), os apátridas e as pessoas jurídicas. A prestação jurisdicional dentro de um prazo razoável e efetivo já vinha prevista, como direito fundamental do ser humano, dentre outros dispositivos, nos arts. 8.º, 1.º, e 25, 1.º, da Convenção Americana sobre Direitos Humanos (Pacto de San José da Costa Rica).¹³⁵ Resta não se conformar com a aludida previsão, já que, como o comando determina, são assegurados os meios que garantam a celeridade da tramitação do processo. Como sinalizou Grinover, “esses meios devem ser inquestionavelmente oferecidos pelas leis processuais, de modo que a reforma infraconstitucional fica umbilicalmente ligada à constitucional, derivando de ordem expressa da Emenda n. 45/2004. Trata-se, portanto, de fazer com que a legislação processual ofereça soluções hábeis à desburocratização e simplificação do processo, para garantia da celeridade de sua tramitação”.¹³⁶ Dentro dessa perspectiva, em 15.12.2004, foi assinado pelos Presidentes do Executivo, da Câmara dos Deputados, do Senado Federal e do STF, ou seja, pelos Presidentes dos três Poderes, o I Pacto Republicano, por um Judiciário mais Rápido e Republicano, buscando implementar a Reforma do Poder Judiciário,

destacando-se 11 compromissos fundamentais no combate à morosidade processual. 137 Em 13.04.2009, considerando que o primeiro pacto "... permitiu a colaboração efetiva dos três Poderes na realização de indispensáveis reformas processuais e atualização de normas legais"; considerando que a efetividade das medidas adotadas indica que tais compromissos devem ser reafirmados e ampliados para fortalecer a proteção aos direitos humanos, a efetividade da prestação jurisdicional, o acesso universal à Justiça e também o aperfeiçoamento do Estado Democrático de Direito e das instituições do Sistema de Justiça, os Presidentes dos Poderes assinaram o II Pacto Republicano de Estado por um Sistema de Justiça mais Acessível, Ágil e Efetivo. (LENZA, 2016).

Os notários e registradores são agentes públicos, investidos em cargos públicos que recebem delegação do Estado, são fiscalizados pelo Poder Público e exercem seus cargos lastreados nos princípios inerentes à Administração Pública, já que "a principal finalidade dos Registros Públicos é garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (art. 1º da Lei 6.015/73, art. 1º da Lei nº 8.935/94 e art. 2º da Lei 9.492/1997)", conforme tece Martha El Debs; exigência essa feita pela Lei 8.935/94, que dispõe acerca dos serviços notariais e de registro, em seus artigos 1º, 3º e 4º. Isto é, os delegatários têm autonomia para exercer as suas atividades com idoneidade e fé pública, e os princípios legais podem ser constatado na norma a seguir:

Art. 1º. Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 3º. Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Art. 4º. Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

No que concerne os princípios que regem as atividades notarial e registral, é interessante enfatizar cada um deles. Portanto, segue exposto o texto da autora Marta El Debs, a qual desenvolveu, em sua obra, acerca desse quesito.

A publicidade tem por finalidade outorgar segurança às relações jurídicas, assegurando a qualquer interessado o conhecimento do teor do acervo das serventias notariais e registrais e garantir sua

oponibilidade contra terceiros. No direito brasileiro se dá por meio de expedição de certidão, a chamada publicidade formal ou indireta. Frise-se que essa publicidade não é absoluta, e sofre limitações nos serviços registrais. É o que se dá no Registro Civil de Pessoas Naturais em razão do art. 18 da Lei 6.015/1973 (ressalvado o disposto nos artigos 45 e 96, parágrafo único, a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro do registro ou o documento arquivado no cartório). Da mesma forma, há restrição no Tabelionato de Protestos, vez que certidões do protocolo e dos protestos cancelados só podem ser fornecidas ao próprio devedor ou por ordem judicial (artigos 27, § 2º, e 31 da Lei 9.492/1997). No que tange às demais Serventias, prevalece que não há qualquer impedimento, apenas respeitando a formalidade do requerimento por escrito do interessado. Autenticidade é a qualidade, condição ou caráter de autêntico. Na atividade notarial e registral, ela decorre da fé pública do notário e do registrador. Walter Ceneviva elucida que, “autenticidade é qualidade do que é confirmado por ato de autoridade, de coisa, documento ou declaração verdadeiros. O registro cria presunção relativa de verdade. É retificável, modificável.” (Lei dos Notários e dos Registradores Comentada. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 46). No que se refere à segurança, tal atributo confere estabilidade às relações jurídicas e confiança no ato notarial e registral. Para Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, a segurança decorre da “certeza quanto ao ato e sua eficácia, promovendo a libertação dos riscos. A consulta aos teores dos registros e dos livros de notas, possível a qualquer interessado (publicidade formal), associada à presunção de verdade dos atos que emanam dos serviços notariais e registrais, permite a aferição da boa-fé de quem pratica qualquer ato fundado nas informações recebidas” (Os serviços notariais e registrais no Brasil). Por fim, a eficácia consiste na aptidão de produzir efeitos jurídicos. Ela assegura a produção destes efeitos decorrentes do ato notarial e registral. Quem exemplifica é Aflaton Castanheira Maluf: “não será eficaz nem válido, por exemplo, o registro de casamento de quem já era casado; será igualmente inválido e ineficaz o registro do imóvel celebrado mediante instrumento particular, quando o título deveria ser uma escritura pública. Também podem ocorrer situações onde o título ou documentos precedentes estejam corretos e o registro ineficaz ou incorreto. O registro não supre vícios (princípio da não sanção). Importante ressaltar que os atributos da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia são aplicados a todos os atos aos quais a lei determina a obrigação do registro, sejam eles públicos ou privados, judiciais ou extrajudiciais. (EL DEBS, 2018).

Houve transferência de diversos procedimentos, antes de responsabilidade do Poder Judiciário, para a esfera extrajudicial, é o caso da desjudicialização, observa-se que diversas leis vêm dando respaldo à essa novidade. Cita-se, por exemplo, a Lei 10. 931/04, com o divórcio, a separação consensual, o inventário e a partilha, via extrajudicial, Lei 11. 441/71 e a retificação extrajudicial no registro de imóveis, também via extrajudicial. O procedimento do divórcio consensual realizado através da escritura pública, quando o casal não tem filhos menores ou incapazes, inserido no artigo 1.124-

A, do CPC de 1973, e que foi incluído na Lei Federal 11.441/07, é um exemplo de desjudicialização, prática essa que vem ganhando força. Portanto, o acesso à justiça, através do Poder Judiciário, não poderá ser afetado, devido as garantias constitucionais, *in verbis*:

Art. 1124- A separação consensual e o divórcio consensual, não havendo filhos menores ou incapazes do casal e observados os requisitos legais quanto aos prazos, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições relativas à descrição e à partilha dos bens comuns e à pensão alimentícia e, ainda, ao acordo quanto à retomada pelo cônjuge de seu nome de solteiro ou à manutenção do nome adotado quando se deu o casamento. (Incluído pela Lei nº 11.441, de 2007).

§ 1º A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para o registro civil e o registro de imóveis. (Incluído pela Lei nº 11.441, de 2007).

§ 2º O tabelião somente lavrará a escritura se os contratantes estiverem assistidos por advogado comum ou advogados de cada um deles ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial. (Redação dada pela Lei nº 11.965, de 2009).

§ 3º A escritura e demais atos notariais serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei. (Incluído pela Lei nº 11.441, de 2007).

Em busca da desjudicialização, que pode proporcionar alívio às milhares de demandas dos processos destinados para a via judicial, surgiu um novo comando na legislação, com a edição do Novo Código de Processo Civil, dando ênfase e incentivo a dois institutos importantes, a mediação e conciliação para auxiliar na concretização da não intervenção judicial nos processos, tanto administrativos como judiciais. Doravante, as partes serão estimuladas a conciliar e a mediar, seguindo assim, na busca da solução de seus conflitos demandados de forma consensual, sem constrangimentos ou persuasão.

A previsão da Lei 13.105/15, sobre a conciliação e mediação, está no artigo 334, o diploma determina em seus parágrafos a solução pacífica dos conflitos. Através do diálogo e da utilização da mesa de negociação e da comunicação. O mediador ou conciliador, inscritos no cadastro nacional, tribunais de justiça e tribunais federais de cada região ou nas câmaras privadas, atuarão auxiliando as partes a entrarem em um acordo e a chegarem à conclusão, na qual o ideal é o fim do conflito. Eis a previsão do diploma legal:

Art. 334. Se a petição inicial preencher os requisitos essenciais e não for o caso de improcedência liminar do pedido, o juiz designará audiência de conciliação ou de mediação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo ser citado o réu com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência.

§ 1º O conciliador ou mediador, onde houver, atuará necessariamente na audiência de conciliação ou de mediação, observando o disposto neste Código, bem como as disposições da lei de organização judiciária.

§ 2º Poderá haver mais de uma sessão destinada à conciliação e à mediação, não podendo exceder a 2 (dois) meses da data de realização da primeira sessão, desde que necessárias à composição das partes.

§ 3º A intimação do autor para a audiência será feita na pessoa de seu advogado.

§ 4º A audiência não será realizada:

I - se ambas as partes manifestarem, expressamente, desinteresse na composição consensual;

II - quando não se admitir a autocomposição.

§ 5º O autor deverá indicar, na petição inicial, seu desinteresse na autocomposição, e o réu deverá fazê-lo, por petição, apresentada com 10 (dez) dias de antecedência, contados da data da audiência.

§ 6º Havendo litisconsórcio, o desinteresse na realização da audiência deve ser manifestado por todos os litisconsortes.

§ 7º A audiência de conciliação ou de mediação pode realizar-se por meio eletrônico, nos termos da lei.

§ 8º O não comparecimento injustificado do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado.

§ 9º As partes devem estar acompanhadas por seus advogados ou defensores públicos.

§ 10. A parte poderá constituir representante, por meio de procuração específica, com poderes para negociar e transigir.

§ 11. A autocomposição obtida será reduzida a termo e homologada por sentença.

§ 12. A pauta das audiências de conciliação ou de mediação será organizada de modo a respeitar o intervalo mínimo de 20 (vinte) minutos entre o início de uma e o início da seguinte.

Seguindo na perspectiva da desjudicialização, com o afastamento da presença do magistrado, nesse procedimento usucapião extrajudicial, nota-se que a tendência que a nova legislação optou foi tornar o procedimento mais célere, menos oneroso para a parte, além de mais simples e, também, de dar mais eficiência a solução de demandas que podem ser resolvidas pelos delegatários, isto é, pelos notários e registradores dos cartórios, agentes públicos envolvidos nesse processo, que desenvolvem função pública, de acordo com o comentário de Marta El Debs:

Os registros públicos e notariais são atividades que constituem funções públicas, e que por força do disposto no art. 236 da Constituição Federal, não são executadas diretamente pelo Estado, e sim, por meio de delegação (e não concessão). Na delegação, o Estado mantém a titularidade e transfere apenas o poder de prestar o serviço. (EL DEBS, 2018).

Agentes esses que são envolvidos nesse processo e deles veem a contribuição para a sociedade e o Estado, autorizados pela lei e capacitados para as práticas de atos judiciais. Espera-se que manejem com excelência suas atividades, assegurando a devida eficiência, publicidade e autenticidade aos atos por eles praticados, nos padrões exigidos pela Lei 8935/94, em seu artigo 1º ao 4º, que dispõem acerca das atividades a eles inerentes, notarial e registral, *in verbis*:

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 2º (Vetado).

Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Art. 4º Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

A origem dessa atividade, delegatários, provêm da Constituição Federal de 1988, que determinou, por meio de lei regulatória, que fosse delegada a atividade notarial e registral ao particular, o que tem sido feito através de concursos públicos, provas e títulos. Conforme preceito da lei maior, essa atividade deve ser desenvolvida de forma privada, através da delegação do Poder Público.

A respeito dessa atividade, a doutrinadora Marta El Debs comenta que não apenas no corpo da Carta Magna, mas também no Ato de Disposições Constituições Transitórias (ADCT), tem “dispositivo regulamentando a atividade notarial e de registro”. É o que se constata na sua escrita, ainda:

No Ato de Disposições Constituições Transitórias (ADCT) também existe dispositivo regulamentando a atividade notarial e de registro. Assim, preceitua o art. 32 que o disposto no art. 236 não se aplica aos serviços notariais e de registro que já tenham sido oficializados pelo Poder Público, respeitando-se o direito de seus servidores. (EL DEBS, 2018).

A autora comenta, também, sobre a atividade dos delegatários e sua disciplina na Constituição de 1988:

Reza o art. 22, XXV da Carta Magna que compete privativamente à União legislar sobre registros públicos. No mesmo diploma, o art. 236 refere-se à atividade notarial e de registro, vejamos: Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. (Regulamento) § 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973 § 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. § 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses. (EL DEBS, 2018).

2 A USUCAPIÃO: UMA VISÃO GERAL

Desejando promover, nesta seção, apenas uma visão geral e necessária sobre a usucapião, fazendo uma visita ao conceito do tema tratado, a origem da palavra, aos assuntos importantes relacionados ao tema, tais como, requisitos, posse, decurso do tempo para a aquisição, coisa hábil e modalidades, além de um panorama de como se habilitar para obter a aquisição do bem usucapido; os bens passíveis da usucapião; a proibição de usucapir os bens públicos. Dessa forma, buscando esclarecer, também, quais os bens capazes de serem adquiridos através da usucapião.

No que concerne a etimologia da palavra usucapião, sabe-se que a sua origem é do latim e o seu surgimento vem do vocábulo *usucapio*, que se originou dos vocábulos *capere* (tomar) e *usus* (uso), portanto, seu significado é “tomar pelo uso”. O VOLP (Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa) traz o termo “usucapião” como um substantivo de dois gêneros. Podendo-se utilizar a palavra de duas formas: a usucapião e o usucapião, desta maneira, ficam corretas as duas formas. Entretanto, o Código Civil do Brasil de 2002 adotou a utilização da palavra no gênero feminino, aderindo a sua origem latina, por esse motivo que, neste trabalho, acompanha-se o Código e faz-se o uso do gênero feminino. Já o dicionário

da Língua Portuguesa de Aurélio Buarque de Holanda Ferreira, consta o significado da palavra usucapião como: “modo de adquirir propriedade móvel ou imóvel pela posse pacífica e ininterrupta desta, por certo prazo.” (FERREIRA, 2011).

Conquanto, a Constituição Federal tenha elevado a propriedade ao patamar de um direito e a uma garantia fundamental, preservando a defesa jurídica do bem móvel ou imóvel ao seu legítimo proprietário, é reconhecido que mesmo em um Estado Democrático de Direito, mesmo quando a propriedade foi inserida no rol das cláusulas pétreas, esse direito não é considerado absoluto ou preservado como intocável, ou seja, poderá sofrer constrição, com o objetivo de exercer seu papel maior, trazido na Carta Magna, que é cumprir a sua função social.

Para ressaltar o direito de propriedade, expõe-se a seguir a orientação do autor Pedro Lenza, divulgada em sua obra:

Direito de propriedade (art. 5.º, XXII, XXIII, XXIV, XXV e XXVI) Como regra geral, assegura-se o direito de propriedade, que deverá atender à sua função social, nos exatos termos dos arts. 182, § 2.º, e 186 da CF/88. Esse direito não é absoluto, visto que a propriedade poderá ser desapropriada por necessidade ou utilidade pública e, desde que esteja cumprindo a sua função social, será paga justa e prévia indenização em dinheiro (art. 5.º, XXIV). Por outro lado, caso a propriedade não esteja atendendo a sua função social, poderá haver a chamada desapropriação-sanção pelo Município com pagamentos em títulos da dívida pública (art. 182, § 4.º, III) ou com títulos da dívida agrária, pela União Federal, para fins de reforma agrária (art. 184), não abrangendo, nesta última hipótese de desapropriação para fins de reforma agrária, a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, e não tendo o seu proprietário outra, e a propriedade produtiva (art. 185, I e II). No tocante à propriedade urbana, a desapropriação-sanção é a última medida, já que, primeiro, procede-se ao parcelamento ou edificação compulsórios e, em seguida, à imposição de IPTU progressivo no tempo, para, só então, passar-se à desapropriação-sanção. (LENZA, 2016).

O instituto da usucapião, admitido no ordenamento jurídico brasileiro, ocorre quando se passa a adquirir a propriedade de um bem móvel ou imóvel, em decorrência do uso por determinado tempo definido por lei, é delimitado como um modo originário de aquisição de propriedade, mediante o exercício da posse pacífica e contínua, apresenta-se como uma forma de prescrição aquisitiva, acerca disso os teóricos Stolze e Pamplona (2016) anotam:

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, mediante o exercício da posse pacífica e contínua, durante certo período de

tempo previsto em lei. Trata-se de uma forma de prescrição aquisitiva, razão por que “estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição (art. 1. 244)”. (STOLZE; PAMPLONA, 2016).

Portanto, refletindo sobre o seu conceito, a usucapião é uma forma de aquisição da propriedade que se dá pela posse prolongada do bem, também chamada de prescrição aquisitiva e seu rito deve ser de acordo com os requisitos exigidos em previsão legal.

O jurista Beviláquia traz uma definição da usucapião em que se constata como “a aquisição do domínio pela posse prolongada” (BEVILÁQUIA, 2003). Ou seja, o direito a posse, que um indivíduo consegue adquirir, de um bem em decorrência do uso desse, por um período no decurso do tempo. Venosa aduz, também, que, “em termos mais concretos, denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições” (VENOSA, 2013).

Já os doutrinadores Gangliano e Pamplona, escrevem que “em termos conceituais, portanto, o direito de propriedade consiste no direito real de usar, gozar ou fruir, dispor e reivindicar a coisa, nos limites da sua função social” (GANGLIANO; PAMPLONA, 2016).

Por tais razões, o Código Civil de 2002, ao tratar da propriedade, cuidou de manter uma linha harmônica com a Lei Fundamental, conforme pode-se constatar:

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

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

A Lei Fundamental é conhecida desde a Lei das XII tábuas, presente no Direito Romano (445 a. C.), que tinha como finalidade regularizar a situação dos bens móveis e imóveis irregulares, de acordo com as normas da época. Para os bens móveis, o prazo era de um ano e para regularizar bens imóveis o prazo era de dois anos.

Uma espécie de aquisição de propriedade reservada àqueles que possuíam a cidadania romana e, como hodiernamente, observa-se o tempo da posse como fundamento para concretizá-la. Conforme define Beviláquia: “A posse é o facto objetivo; o tempo a força que opera a transformação do facto em direito” (BEVILÁQUIA, 2003).

Noticiam desde os tempos passados, de uma antiga Lei, denominada a Lei das Doze Tábuas, *Lex Duodecim Tabularum* ou *Duodecim Tabulae* (em latim), legislação que já tratava do direito de propriedade, conforme STF- Supremo Tribunal Federal:

LEI DAS DOZE TÁBUAS

A Lei das Doze Tábuas (*Lex Duodecim Tabularum* ou simplesmente *Duodecim Tabulae*, em latim) constituía uma antiga legislação que está na origem do direito romano. Formava o cerne da constituição da República Romana e do *mos maiorum* (antigas leis não escritas e regras de conduta).

Muito embora, seus originais tenham se perdido, os historiadores reconstituíram parte do conteúdo nelas existentes, através de citações em autores dos mais diversos. Com base nesses estudos, um esboço do conteúdo das tábuas pôde ser feito.

Temas

Tábuas I e II - Organização e procedimento judicial;

Tábua III - Normas contra os inadimplentes;

Tábua IV - Pátrio poder;

Tábua V - Sucessões e tutela;

Tábua VI - Propriedade;

Tábua VII - Servidões;

Tábua VIII - Dos delitos;

Tábua IX - Direito público;

Tábua X - Direito sagrado;

Tábuas XI e XII - Complementares. (SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL).

Ao longo dos tempos, o instituto da usucapião conseguiu transpor os séculos chegando até ao nosso ordenamento jurídico, sendo utilizada como um instrumento para regularizar a situação dos imóveis e contribuir com a pacificação social, trazendo segurança jurídica, a devida tranquilidade aos seus possuidores e a estabilidade à propriedade que foi usucapida. Concretizando assim, o direito fundamental da propriedade, a aquisição do bem não é realizada por alienação, mas

por meio da posse exercida de forma mansa e pacífica, requisito essencial para obtê-la. A respeito disso, Gonçalves aduz:

O fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Tal instituto, segundo consagrada doutrina, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social: tem a aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos. (GONÇALVES, 2015).

Conceitua-se, portanto, a usucapião como uma forma de aquisição da propriedade não apenas de bens imóveis, mas também de bens móveis, pelo exercício da posse e pelo decurso do tempo, pelos prazos estabelecidos na lei. Também denominada de prescrição aquisitiva, por ser uma posse prolongada no tempo, é o que afirmam alguns doutrinadores, sendo essa aquisição originária, ou seja, como se o bem usucapido, a partir de então, o novo possuidor, o usucapiente, torna-se o seu primeiro dono, pela posse exercida, de forma mansa e pacífica.

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, mediante o exercício da posse pacífica e contínua, durante certo período de tempo previsto em lei. Trata-se de uma forma de prescrição aquisitiva, razão por que “estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição (Art. 1. 244)”. (GANGLIANO; PAMPLONA, 2016).

A Carta Constitucional de 1988 traz a importância do direito de propriedade, pois o eleva a um direito fundamental, é o que aduz o artigo 5º, inciso “XXII - é garantido o direito de propriedade”.

A *Lex Máxima* de 1988 estatui que a propriedade cumprirá a sua função social, “XXIII - a propriedade atenderá a sua função social”. Ressalta-se que apesar da garantia constitucional concedida à propriedade, atualmente não é um direito ilimitado, como no passado. A propriedade deve cumprir a sua função social é o que prevê a Lei maior do país, para afirmar a pretensão citamos o artigo a seguir: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (CONSTITUIÇÃO FEDERAL DO BRASIL, 1988).

Na mesma perspectiva, o artigo 186 da Carta Magna estabelece exigências em que seja garantido o direito de propriedade:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

O próprio Código Civil de 2002 traz o instituto da propriedade, assegurando que o proprietário tem o direito de reaver a posse de um bem, quando estiver de forma injusta na mão de outrem, podendo fazer uso, gozo e a dispor de seu bem. Nessa perspectiva, o Código Civil Brasileiro conceitua propriedade. A seguir o artigo 1.228, *caput, in verbis*: “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.” O usucapião tem como finalidade garantir a posse ao terceiro já que o verdadeiro proprietário não tem o domínio do seu bem, da sua propriedade. Por certo, cabe ressaltar que esse direito de propriedade não é absoluto. Se assim o fosse, talvez o instituto do usucapião não fizesse parte do ordenamento jurídico brasileiro. Nessa perspectiva, o Código Civil de 2002 tipifica o direito de propriedade como um direito real, do qual a eficácia *erga omnes*, é para todos e em consonância com a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, como um direito fundamental em seu artigo 5º, assim como o artigo 3º que constituem um dos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, a seguir:

Art. 3º. Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

I- construir uma sociedade livre, justa e solidária;

II- garantir o desenvolvimento nacional;

III- erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;

IV- promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

Da mesma forma, a propriedade privada é princípio constitucional tipificado no artigo 170 da Carta Magna, *in verbis*:

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

- I - soberania nacional;
 - II - propriedade privada;
 - III - função social da propriedade;
 - IV - livre concorrência;
 - V - defesa do consumidor;
 - VI - defesa do meio ambiente;
 - VII - redução das desigualdades regionais e sociais;
 - VIII - busca do pleno emprego;
 - IX - tratamento favorecido para as empresas brasileiras de capital nacional de pequeno porte.
- Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

Ressalta-se que a usucapião tem seus fundamentos, são a necessidade de segurança jurídica e a função social e para que se configurem é necessário três pressupostos, a posse, o tempo e o *animus domini*, conforme os doutrinadores Pablo Stolze Gangliano e Pamplona Filho, que citam em sua obra:

A usucapião é a primeira modalidade aqui tratada de aquisição de propriedade. Os fundamentos da usucapião são a necessidade de segurança jurídica e a função social.

Para que se configure, é necessária a conjugação de três pressupostos:

- a) posse
- b) tempo;
- c) *animus domini*. (GANGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2016).

Indispensável a posse, é necessária para que se configure a prescrição aquisitiva e se caracterize a usucapião, não obstante, a lei exija esse requisito para que o usucapiente tenha o direito de usucapir o bem, não é qualquer posse. São atributos exigidos para a posse que ela seja mansa e pacífica, sem oposição, contínua e com *animus domini*. Ressalta-se que mesmo se houver contra terceiro a defesa dessa posse, não lhe retira a característica de mansa e pacífica.

Tratando-se do espaço temporal é necessário que durante aquele tempo a posse ocorra de forma mansa e pacífica, para que aconteça a consolidação da prescrição aquisitiva, a lei determina o lapso temporal para cada espécie de aquisição da usucapião.

Outro requisito importante é o *animus domini*, o usucapiente precisa demonstrar o ânimo de querer a posse, tem que publicitar que possui a propriedade como se fosse sua, uma aparência de proprietário, até a data do ajuizamento a ação não poderá ter intervalo na posse, além de não ter sofrido oposição por parte do real proprietário do bem.

A lei que definirá a prescrição aquisitiva para cada tipo de usucapião, o Código Civil Brasileiro de 2002, nos artigos 1.238 a 1.242, estabelece os prazos para a aquisição via a usucapião, sem o preenchimento dos requisitos exigidos em lei não é possível o reconhecimento do instituto, conforme a seguir, o código descreve:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

§ 1º. O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

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

Aduz a lei que, adquire a propriedade do imóvel, aquele que permanece de forma contínua, sem oposição, com título justo, sem nenhum vício e boa-fé, além de possuir o requisito temporal.

No que diz respeito a boa-fé, quando o possuidor não tem conhecimento de nenhum vício que impeça aquisição da coisa, além de que o bem não deve possuir nenhum obstáculo que o impeça a sua aquisição. A boa-fé deve estar presente desde o início da posse, até o término do prazo aquisitivo prescricional.

Entretanto, a boa-fé e o justo título são requisitos apenas para a usucapião ordinária. Quanto ao justo título seria aquele hábil para transmitir o domínio e a posse da propriedade, observamos o que Gonçalves escreve sobre justo título:

É o que seria hábil para transmitir o domínio e a posse, se não contivesse nenhum vício impeditivo dessa transmissão. Uma escritura de compra e venda, devidamente registrada, por exemplo, é um título hábil para a transmissão de imóvel. No entanto, se o vendedor não era o verdadeiro dono (aquisição a no domino) ou se era um menor não assistido por seu representante legal, a aquisição não se aperfeiçoa e pode ser anulada. Porém a posse do adquirente presume-se de boa-fé, porque estribada em justo título. (GONÇALVES, 2015).

Conclui-se, que os requisitos exigidos ou necessários para a consumação da usucapião, segundo a legislação e a doutrina brasileiras, seriam o bem habilitado para a usucapião, a posse e o decurso temporal. A boa-fé e o justo título. A coisa hábil, a posse e o decurso de tempo são requisitos exigidos por lei e necessários para todas as formas de usucapião.

Ao observar o decurso temporal é necessária atenção a contagem que devem ser feita por dia. Inicia-se a contagem no dia seguinte ao dia da posse. Não conta o primeiro dia, mas sim o último.

Destaca-se, que é possível haver a soma de posses, tem-se como exemplo de um genitor que já completou o tempo para usucapir o bem e falece, seu filho ou cônjuge, que morava com o usucapiente da propriedade, poderá somar o tempo para reivindicar a usucapião, é a denominada *accessio possessionis*, o que já é reconhecido pela jurisprudência, conforme escreve Gangliano e Pamplona que destacam em sua obra: “É possível haver “soma de posses” para efeito de reconhecimento da usucapião. É a denominada *accessio possessionis*, conforme artigo 1.243 do Código Civil:” (GANGLIANO; PAMPLONA, 2016).

Na mesma perspectiva, os autores apresentam o que a jurisprudência tem decidido:

Ação de usucapião. Período aquisitivo. Soma de posses. Requisitos. Ausência de comprovação quanto à posse anterior. Havendo soma de posses, é dever do prescribente demonstrar que a posse anterior a ser somada possuía os mesmos requisitos que a lei exige e que ele diz ter, quais sejam, posse mansa, pacífica e com ânimo de dono. Preliminar rejeitada, apelação provida (Apelação Cível 70040237299, 19ª Câmara Cível, TJRS, Guinther Spode, julgado em 14-6-2011).
Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé. (GANGLIANO; PAMPLONA, 2016).

Ao tratar da definição de bens, o Código Civil de 2002 trouxe a classificação dos bens públicos, em seu artigo 99, desde logo, esclareceu-se que os bens públicos não são passíveis de usucapião, esses bens não podem ser apropriados e nem comercializados, faz-se necessária a transcrição, *in verbis*:

Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispendo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

É necessário esclarecer, ainda, que são passíveis de usucapião apenas os bens que podem ser apropriados e comercializados, não podem ser usucapidos os bens públicos, os bens particulares gravados com cláusula de inalienabilidade, os direitos da personalidade, os bens indivisíveis, os bens de incapazes, os bens de uso comum e especial, os autores Pablo Stolze e Pamplona, em sua doutrina, indicam que:

Vale acrescentar ainda que nem todo bem é passível de ser usucapido, a exemplo daqueles que representam valores personalíssimos e inestimáveis, como o nome ou a honra. Em geral, bens com expressão econômica podem ser usucapidos mas há exceções. (GANGLIANO; PAMPLONA, 2016).

Segundo o professor Matheus Carvalho, em sua obra, destaca que os bens públicos, em decorrência do seu regime jurídico de direito público que lhes são inerentes, gozam de determinadas prerrogativas, conforme aduz a seguir:

Os bens públicos gozam de determinadas prerrogativas decorrentes do regime jurídico de direito público que lhes é peculiar. Tais garantias podem ser divididas em quatro regras válidas para os bens que ostentem a titularidade pública. Saliente-se não que as garantias não visam o direito (titular do bem), mas sim dos particulares que utilizam esses bens, colocados à disposição da coletividade. A inserção dessas garantias ao regime desses bens é corolário da supremacia do interesse público sobre o interesse privado.

Observe-se.

... Imprescritibilidade – trata-se da prescrição aquisitiva (usucapião) e sua inoponibilidade ao Poder Público. Nesse sentido, os bens públicos não podem ser adquiridos pela posse mansa e pacífica por determinado espaço de tempo continuado, nos moldes da legislação civil. Importante salientar que a imprescritibilidade atinge inclusive atinge inclusive os bens não afetados, não sendo estes, também, passíveis de usucapião.

Sendo assim a posse mansa e pacífica de particulares sobre os bens públicos, por 15 anos ininterruptos e sem oposição do ente estatal, não ensejam a aquisição da propriedade por usucapião.

... A imprescritibilidade está expressamente prevista no art. 102 no Código Civil. O texto constitucional também prevê a impossibilidade de usucapião sobre bens públicos imóveis, nos artigos 183, parágrafo 3º e 191, parágrafo único.

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a

produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (CONSTITUIÇÃO FEDERAL). Por fim, o Supremo Tribunal Federal editou Súmula n. 340 que estabelece que “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos imóveis, não podem ser adquiridos por usucapião. (CARVALHO, 2016, p.1067).

É o que confirma a legislação brasileira, no Código Civil de 2002, em seu artigo 102, onde determina que existe a impossibilidade de usucapir um bem público: “Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”. Na mesma toada a Constituição Federal de 1988 confirma em seu artigo 183, parágrafo 3º, o seguinte:

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

§ 3º. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião
Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Vale ressaltar, conforme mencionado na obra do doutrinador Matheus Carvalho, que a Jurisprudência, na verdade, já se manifestou no sentido de quem a utilização dos bens públicos trata-se de mera detenção e não induz a sua aquisição pelo particular.

Em verdade a jurisprudência brasileira e do Superior Tribunal de Justiça vem se manifestando no sentido de que a utilização de bens públicos não induz posse, tratando-se de mera detenção pelo particular. Logo, não seria possível a utilização de dos meios de defesa possessória por esse particular para proteger a sua utilização. (Carvalho, 2016).

Assim como, os terrenos de marinha, por se tratar de bem público, também não podem ser usucapidos, Conforme jurisprudência do Supremo; Tribunal Federal.

EMENTAS: AGRAVO REGIMENTAL. USUCAPIÃO DE DOMÍNIO ÚTIL DE BEM PÚBLICO (TERRENO DE MARINHA). VIOLAÇÃO AO ART. 183, 3º, DA CONSTITUIÇÃO. INOCORRÊNCIA.

O ajuizamento de ação contra o foreiro, na qual se pretende usucapião do domínio útil do bem, não viola a regra de que os bens públicos não se adquirem por usucapião. (Precedente: RE 82.106, RTJ 87/505).

É o que mais uma vez confirma a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e a jurisprudência brasileira, inclusive Súmula 340 que declara, os bens públicos não podem ser adquiridos por meio da Usucapião:

Súmula 340 do STF:

Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

Consoante apontado na aludida decisão, a questão dos autos cinge-se em aferir se o bem imóvel situado na Praia do Forte - SC, e vindicado pela parte ora agravante, estaria sujeito à aquisição por usucapião, restando incontroverso a posse mansa e pacífica por mais de vinte anos pela família desse, além de terceiros. A ação foi julgada improcedente na origem, e confirmada em sede de apelação, uma vez que há prova nos autos que dão conta ser a UNIÃO a legítima dona do terreno, este contido em uma área maior conforme assentado nos autos por meio de prova pericial, e, nos termos da atual Constituição, são insuscetíveis de prescrição aquisitiva, ou até mesmo antes dela, dado o entendimento sufragado por esta Suprema Corte na Súmula 340/STF: 'Desde a vigência do Código Civil (1916 - Beviláqua), os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião'. (AI 852804 AgR, Relator Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, julgamento em 4.12.2012, DJe de 1.2.2013). (PORTAL JURISPRUDÊNCIA).

Código civil e a impossibilidade de usucapir bens públicos.

No que concerne à discussão em torno da posse do imóvel propriamente dito, cabe lembrar que, entre as características que envolvem os bens submetidos ao regime jurídico de direito público, podem-se referir sua inalienabilidade e sua imprescritibilidade, regras preservadas nos arts. 100 a 102 do Código Civil e na Súmula STF n. 340. 'Súmula 340. Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.' 16. Dessa forma, inexistência de lei federal autorizativa impede que sobre o imóvel se pratiquem atos de posse. Além disso, os atos de mera permissão ou tolerância, como esclarece Tito Fulgêncio, 'em si seriam suscetíveis de constituir uma apreensão de posse, mas não engendram nenhum direito de posse, não produzem seus naturais efeitos, porque não se fundam em obrigação preexistente, (...)'. Nesses termos, o artigo 1.208 do Código Civil estabelece que: 'Art. 1208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou clandestinidade'. (ACO 685, Relatora Ministra Ellen Gracie, Tribunal Pleno, julgamento em 11.12.2014, DJe de 12.2.2015).

Os autores Fernando Baltar e Ronny Charles contribuíram, também, em sua obra com o assunto, quando afirmam que são características dos bens públicos,

de uso comum do povo e de uso especial a inalienabilidade, a imprescritibilidade e a impossibilidade de oneração.

A inalienabilidade significa que os bens públicos enquanto estiverem afetados ao uso comum ou especial não podem ser objeto de alienação. A imprescritibilidade dos bens significa que não ocorre a prescrição contra esses bens, isto é, não se admite o instituto da usucapião desses bens. (BALTAR, CHARLES, 2017).

O artigo 1244 do Código Civil e 2002 deixa claro que se aplicam a usucapião também as causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição. “Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.” Ocorrendo dessa forma, não poderá haver a usucapião. Conforme declara os artigos, *in verbis*, do Código Civil:

I Art. 197. Não corre a prescrição:

I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;

II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;

III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;

II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;

III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:

I - pendendo condição suspensiva;

II - não estando vencido o prazo;

III - pendendo ação de evicção.

Logo, o possuidor do imóvel deverá propor a ação de usucapião, sendo obrigatória a participação do Ministério Público, em todo o processo. A planta da área a ser usucapida deverá ser anexada a petição inicial. Prolatada a sentença que a julgar, deverá ser registrada no respectivo Registro de Imóveis. O Código Civil traz a definição de possuidor, “Art. 1196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”

Por força do artigo 1241, a referida ação tem natureza declaratória. Deve ser a posse ininterrupta e mencionada na ação que é configurada como mansa, pacífica e com ânimo do usucapiente.

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.
Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A ação de usucapião não tem um procedimento especial no novo CPC, Código de Processo Civil, mesmo os artigos 246 e 259 trazem essa ação como de um procedimento comum, a citação é feita ao proprietário, aquele que o nome consta no documento, tem o nome registrado, cita-se o vizinho e os demais interessados por edital. É um procedimento administrativo que consta na Lei de Registros Públicos. De acordo a Lei 6095, o oficial de registro de imóveis providenciará a publicação de edital em jornal de grande circulação, para que terceiros e interessados se manifestem em quinze dias.

Urge deixar claro, que o procedimento extrajudicial será processado diretamente no Cartório de Notas que após os trâmites e procedimentos que devem ocorrer, a documentação será levada ao Cartório de Registro de Imóveis, responsável legal por guardar e zelar por todos os documentos de registros e informações referentes à propriedades dali emanados. Conforme os escritos de Martha El Debs, em seu livro:

O Registro de Imóveis é o repositório de todas as informações da propriedade imobiliária. Ao Ofício de Imóveis cumpre, na forma da lei, garantir autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis. Assim, o registro de imóveis estabelece o direito de propriedade imobiliária. (...) Luiz Guilherme Loureiro explicita que o direito notarial é “o conjunto de normas e princípios que regulam a função do notário, a organização do notariado e os documentos ou instrumentos redigidos por este profissional do direito que, a título privado, exerce uma função pública por delegação do Estado. O conceito do direito registral é similar: trata-se do conjunto de normas e princípios que regulam a atividade do registrador, o órgão do Registro, os procedimentos registrais e os efeitos da publicidade registral, bem como o estatuto jurídico aplicável a este profissional do direito. (Registros Públicos. Teoria e Prática. 7. ed. Bahia: Juspodivm, 2016, p. 48). (EL DEBS, 2018).

Serão citados, pessoalmente, os vizinhos confinantes, exceto quando for imóvel em condomínio, se dispensa essa citação, conforme o artigo 246 do Código de Processo Civil, parágrafo 3º. É matéria de interesse relevante e social, por esse motivo há intervenção do Ministério Público, a saber no artigo 178, I do código de processo civil.

É necessário esclarecer que a sentença declaratória da aquisição daquela propriedade, por meio da usucapião, o juiz somente reconhece e declara a existência do direito adquirido.

3 MODALIDADES DA USUCAPIÃO

No que se refere as principais modalidades da usucapião, indicadas no direito brasileiro, são consideradas três categorias, a ordinária, a extraordinária e a especial que pode ser rural e urbana. A usucapião poderá vir a ocorrer sobre bens móveis e imóveis.

A seguir tem-se a exposição das diversas formas de aquisição de propriedade de imóvel no Brasil, de acordo o Código Civil de 2002, vejamos as modalidades:

A usucapião extraordinária que está prevista no artigo 1.238, do Código Civil, exige-se como requisitos a posse ininterrupta por um período de quinze anos, observa-se que tem que ser exercida de forma mansa e pacífica, também, ter o ânimo de dono, podendo ser reduzida para dez anos quando o possuidor fizer do imóvel a sua moradia habitual, de forma contínua e sem interrupção ou tiver realizado obras ou serviços, com a finalidade produtiva. De acordo com os autores Gangliano e Pamplona, em sua doutrina:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé, por meio da usucapião extraordinária. Em tal caso, o prescribente (possuidor) requererá ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Note-se que, para esta forma de prescrição aquisitiva, pouco importa a intenção do sujeito, se atuou de boa ou de má-fé. O prazo estabelecido no referido art. 1.238 reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, caracterizando a denominada “posse-trabalho”. (GANGLIANO; PAMPLONA, 2016).

Para a usucapião da espécie ordinária, tem como requisitos o prazo de ocupação de dez a cinco anos, ter sido exercida de forma mansa e pacífica, sendo que é para qualquer área de imóvel urbano ou rural com seu fundamento legal no artigo 1. 242, parágrafo único. O Código Civil estatui as seguintes: “Adquire também

a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”.

Consoante, os autores Gangliano e Pamplona escrevem sobre a usucapião ordinária, em seu exemplar, e declaram que:

Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Trata-se da forma ordinária de prescrição aquisitiva, prevista no Código Civil. Será de cinco anos o prazo, se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (posse-trabalho).

É o caso, por exemplo de o sujeito comprar um imóvel, ignorando o vício que inquina a sua escritura. Comentando o dispositivo, escreve Flávio Tartuce:

“A norma apresenta sério problema. Isso porque traz um requisito ao lado da posse-trabalho, qual seja, a existência de um documento hábil que foi registrado e cancelado posteriormente, caso de um compromisso de compra e venda. Tal requisito gera o que se convencionou chamar usucapião tabular, especialmente entre os juristas da área de registros públicos.” (GANGLIANO; PAMPLONA. 2016).

Outra espécie, definida constitucionalmente, é a usucapião constitucional ou especial rural ou também identificada como *pro labore*, que consta nos artigos 191 da Constituição da República do Brasil e no artigo 1. 239 do Código Civil de 2002. Exigindo prazo para a ocupação de cinco anos, além dos requisitos necessários para caracterizar a usucapião. O imóvel deverá ser rural, a área não poderá extrapolar os cinquenta hectares, como fundamenta Gangliano e Pamplona,

Segundo o art. 1.239 do Código Civil, 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 582.

Trata-se de regra que reproduz o comando constitucional contido no art. 191.

O procedimento para o reconhecimento desta forma de usucapião estava traçado pela Lei n. 6.969, de 10 de dezembro de 1981.

Essa lei faz menção a procedimento sumaríssimo:

Art. 5º. Adotar-se-á, na ação de usucapião especial, o procedimento sumaríssimo, assegurada a preferência à sua instrução e julgamento. Sucede que, dada a extinção deste procedimento, entendemos aplicável o art. 1.049 do CPC/2015:

Art. 1.049. Sempre que a lei remeter a procedimento previsto na lei processual sem especificá-lo, será observado o procedimento comum previsto neste Código.

Parágrafo único. Na hipótese de a lei remeter ao procedimento sumário, será observado o procedimento comum previsto neste Código, com as modificações previstas na própria lei especial, se houver.

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017).

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

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

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

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

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes. (GANGLIANO, PAMPLONA, 2016).

Já a Usucapião Constitucional, chamada também de especial urbana ou *pro misero*, instituída nos artigos 183 da Constituição Federal de 1988 e no artigo 1.240 do Código Civil e também no artigo 9º do Estatuto da Cidade, esse instituto é para quem possui área de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, por tempo ininterrupto, não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Conforme previsto no artigo do Código civil, *in verbis*:

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

In verbis o Estatuto da Cidade, seu artigo 8º:

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do

§ 7º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

A seguir o texto constitucional em comento:

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

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

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

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

Embasado no artigo 10 do Estatuto da Cidade, a Lei 10.367/2001, que prevê a usucapião especial urbana coletiva e disciplina essa modalidade de usucapião urbano, tem seus requisitos estabelecidos em lei, isto é, que a ocupação seja coletiva, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, em áreas de duzentos e cinquenta metros quadrados, urbanas e ocupadas por população de baixa renda com a finalidade de constituir moradia. Ademais, não podem ser proprietários de quaisquer outros imóveis. É o que confirma a legislação, a seguir:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017).

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

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

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

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

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

Dispõe o artigo 1. 228, em seus parágrafos 4º e 5º do Código Civil, sobre a usucapição rural coletiva, o direito de propriedade deve ser colocado em prática, de acordo com as suas finalidades econômicas e sociais, conforme estatuído em lei, também deverá ser preservado a fauna e a flora. Embora, o proprietário tenha o direito de usar, gozar e dispor da coisa e até reavê-la, ele poderá ser privado do seu bem imóvel, se estiver localizado em extensa área, e não ter posse ininterrupta e boa-fé, por mais de cinco anos, além de considerável número de pessoas na propriedade, e não estar realizando, em conjunto ou separadamente, obras ou serviços considerados de interesse social e econômico relevante.

Nessa toada, ainda comenta sobre o assunto os autores Gangliano e Pamplona:

Trata-se de instituto jurídico novo e autônomo, cuja diferença essencial, em relação aos imóveis urbanos, está no tamanho, por extrapolar os 250 m (duzentos e cinquenta metros quadrados), previsto no art. 183 da CF), para a usucapição especial. Além disso, o novo Código Civil vai além da Lei n.10.257/2001, pois estende o instituto aos imóveis rurais, não contemplados no Estatuto da Cidade. (STOLZE; PAMPLONA, 2016).

Interessante a transcrição do artigo 1.228 do Código Civil:

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

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

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Transportando para a usucapião familiar, existe a possibilidade, prevista por lei, da propriedade dividida com o ex-cônjuge ou ex-companheiro, que abandonou o lar, àquele que exercer, por dois anos ininterruptamente e sem oposição a posse direta, com exclusividade, sobre o imóvel urbano até 250 metros quadrados, que é utilizado para a sua moradia ou de sua família. Poderá usucapir o imóvel, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Foi a Lei 12,434/11 que inseriu ao Código Civil o artigo 1.240-A.

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

Essa espécie de usucapião, por abandono do lar, previsto no Código Civil e chamado pela doutrina de usucapião familiar ou pró-família, Com o abandono da casa pelo cônjuge, a situação proporciona que o imóvel, em comum, passe ao domínio exclusivo do cônjuge que ficou no lar conjugal. E sobre o assunto, Gangliano e Pamplona dissertam a respeito, conforme exposto a seguir:

Trata-se de dispositivo incluído pela Lei n. 12.424/2011, consagrador da denominada usucapião familiar, pró-família ou por abandono de lar conjugal, cujo respectivo direito somente poderá ser reconhecido ao possuidor uma única vez.

Todas os standards de família são contemplados pela norma, inclusive os núcleos homoafetivos.

Com acerto, o Enunciado n. 501 da V Jornada de Direito Civil dispõe que “as expressões ‘ex-cônjuge’ e ‘ex-companheiro’, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio”.

Como se pode notar, o prazo para se operar a prescrição aquisitiva é reduzido (2 anos), se compararmos com as outras formas de usucapião.

Com efeito, se o abandono do lar não é mais fundamento jurídico para o divórcio — na medida em que este direito é essencialmente protestativo e dispensa causa específica declarada —, por outro lado, poderá resultar no reconhecimento da usucapião em favor do cônjuge ou companheiro que permaneceu no imóvel do casal, exercendo posse mansa, pacífica e com *animus domini*. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2016).

A usucapião indígena é tratada por especial, prevista em lei própria, destinada a uma determinada população, no Estatuto do Índio, Lei número 6. 001, de 1973 em seu artigo 33 e art. 1.228, §§ 4º e 5º, do Código Civil Brasileiro, apesar de pouco conhecida está em vigência no ordenamento jurídico do Brasil. É o que se extrai da obra dos autores Gangliano e Pamplona em seu exemplar de Direito Civil:

Trata-se de modalidade pouco conhecida de usucapião, mas que merece referência.

A título de complementação, observamos que se prefere, hoje, a expressão “indígena”, conforme se pode notar na recente alteração determinada pela Lei n. 13.146, de 2015, realizada no parágrafo único do art. 4º do Código Civil. (GANGLIANO; PAMPLONA, 2016).

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

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

Finalmente, a usucapião administrativa, inserida no ordenamento jurídico com a alteração da Lei de Registro Públicos, através do Novo Código de Processo Civil em seu artigo 1.071, é o modo que disciplina a ocorrência dessa modalidade de usucapião. Por meio dessa modalidade o procedimento poderá ser realizado de maneira extrajudicial, de forma que a prescrição aquisitiva é reconhecido através de ato extrajudicial, por tabelião em Cartório de Registro de Imóveis. Comentando dispositivo, escreve Gagliano e Pamplona:

O art. 1.071 do Código Civil alterou a Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015, de 1973), para fazer constar a disciplina de uma forma extrajudicial ou administrativa de usucapião. Vale dizer, este instituto escapa da regra geral da reserva de jurisdição, na medida em que a prescrição aquisitiva é oficialmente reconhecida por meio de ato de natureza não jurisdicional. (GAGLIANO; PAMPLONA, 2016).

4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: IMPORTÂNCIA DA SUA APLICABILIDADE

Enfatiza-se que a denominada usucapião extrajudicial versa sobre a aquisição prescritiva de um bem imóvel, inovação trazida para a Lei 6015/73, Lei de Registros Públicos, por meio do Novo Código de Processo Civil, norma que inseriu o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos.

O artigo discorre sobre as possibilidades, a forma, os requisitos, as exigências para se obter a propriedade, através da prescrição aquisitiva. A posse mansa e pacífica, o lapso temporal, coisa hábil e primordialmente a presença do *animus domini*, elemento imprescindível para obtenção do direito à posse da propriedade, a qual se mantém o usufruto.

Com a edição dessa inovação na norma, anela-se que as muitas demandas sobre o tema, ações possessórias, sejam levadas à regularização, pois o Brasil é um país continental, com muitas terras sem regularização devido a muitos fatores, inclusive o custo e morosidade dessas ações.

Contrapondo com a burocratização de processos da jurisdição contenciosa das ações de usucapião, os prazos de trâmite, com essa nova possibilidade, é uma ferramenta de regularização fundiária com menor burocratização e maior agilidade, que só propiciará benefícios a toda a sociedade, principalmente aos envolvidos em demandas possessórias.

Como já mencionado, o artigo 216-A da Lei 6015/73 admite que seja formulada a solicitação de reconhecimento da usucapião extrajudicial, que será apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis. Na sequência, a Lei recomenda que o requerimento seja apresentado instruído com os comprovantes das devidas taxas, referentes ao imóvel e os seguintes documentos: ata notarial, lavrada por tabelião de notas, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, planta e memorial e 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.

Dentre as modalidades de usucapião já mencionadas, a espécie extrajudicial de bens imóveis, a mais destacada nos últimos anos, implementada pelo Código de Processo Civil, Lei 13.105/15, por meio de seu artigo 1.071, causou importante alteração na Lei de Registros Públicos (Lei número 6.015, de 1973). Regulamentou um procedimento administrativo extrajudicial, destaca-se que a Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida, Lei 11.979/09, já tinha uma previsão de procedimento similar para àqueles que detinham título de legitimação de posse, o regulamento encontra-se no artigo 60 da referida lei.

O novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15) regula, em seu artigo 1.071, um procedimento administrativo extrajudicial para o usucapião de bens imóveis. O dispositivo não cria o usucapião administrativo, pois o artigo 60 da Lei 11.979/09 — Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida — já previa uma figura similar para detentores de título de legitimação de posse. O que há de novo, contudo, é a generalização do procedimento a qualquer suporte fático de usucapião em que haja consenso, ampliando sensivelmente o âmbito de aplicação do instituto.

Com base no artigo 1.071, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) passa a ser acrescida do artigo 216-A, que regula o procedimento do usucapião a ser requerido perante o oficial de registro de imóveis. (ALBUQUERQUE JUNIOR APUD GANGLIANO; PAMPLONA, 2016).

Para ser reconhecida a efetivação da usucapião, se faz mediante a aquisição prescritiva, que é reconhecida por meio de ato de natureza não jurisdicional, da propriedade imobiliária e o preenchimento dos requisitos necessários, para que o detentor da posse seja autorizado a ter reconhecido o seu direito de proprietário.

Fica evidente que a usucapião extrajudicial obedece os princípios constitucionais e fundamentais da Constituição Federal do Brasil, aqueles referentes ao direito à propriedade, a função social da propriedade, assim com a obediência ao princípio da dignidade humana. Atentando para os requisitos exigidos em lei mesmo enquanto o usucapiente esteja com o usufruto do bem e não tenha o título de domínio da propriedade, até que seja cumprida a prescrição aquisitiva. No artigo 216-A, no Capítulo III do Título V, que foi inserido na Lei de Registros Públicos, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, admite que o pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial será processado diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis, da comarca que tiver situado o imóvel, a requerimento do interessado.

O dispositivo em comento detalhou todo procedimento específico para a concretização da usucapião extrajudicial nos parágrafos 1º a 10º do dispositivo, artigo 216-A.

Para o pedido de usucapião extrajudicial faz-se necessária a representação de advogado, muito importante é que o procedimento administrativo é sem prejuízo da utilização da via extrajudicial, podendo o usucapiente ou o jurisdicionado recorrer ao judiciário se esse for o seu desejo. A seguir o artigo em comento, *in verbis*:

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

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

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

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

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

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 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.

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

§ 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.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

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

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

§ 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.

§ 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.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 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 art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).

É interessante ressaltar que o ensinamento para o requerimento do procedimento administrativo, que deverá ter o advogado como representante, está descrito na Lei 6.015, artigo 216-A, Ata Notarial deverá ser 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, do Código de Processo Civil.

Grande importância foi concedida a Ata Notarial que já era prevista na Lei 8.935/04, que dispõe sobre serviços notarial e registral, lei essa que regulamentou o artigo 236 da Carta Magna de 1988, a seguir o Artigo 236:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

A Ata Notarial na lei 8.935/94, artigo 7º, III:

Art. 7º Aos tabeliões de notas compete com exclusividade:
III – lavrar atas notariais.

Por conseguinte, a Ata Notarial veio como meio de prova no novo Código de Processo Civil, para fazer provas da existência de fatos, será lavrada a partir da presença do tabelião que vai presenciar o fato e lavrar a respectiva Ata Notarial, documento de fé pública, com presunção de veracidade.

De forma expressa, a determinação da lei também é que poderão constar os sons e imagens gravados em arquivos eletrônicos. Apesar de ter seu cerne como

meio testemunhal, a Ata Notarial foi instituída no artigo 384, do Código de Processo Civil, como meio de prova, através das constatações realizadas pelo tabelião:

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

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

Portanto, ressalta-se que o interessado deverá se fazer representar por advogado e que a instrução do pedido deverá ser com a Ata Notarial, que será lavrada por Tabelião de Notas, constando a confirmação do tempo de posse do requerente e de seu antecessor, conforme o caso e as circunstâncias. Assim fazendo o tabelião, estará seguindo uma ordenança estabelecida na legislação, é o que se constata na Lei Federal nº 8.935/94, em seu artigo em seus artigos 8º, 9º e no artigo 7º que “aos tabeliães de notas compete com exclusividade:”

I- lavrar escrituras e procurações, públicas; III- lavrar atas notarias.

Parágrafo único. É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.

Art. 8º 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.

Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.

Após uma atenção maior à Ata Notarial, por sua devida importância, prosseguiu-se o com o artigo em comento, agora se referindo à seguir a planta e memorial descritivo assinado por técnico legalmente habilitado, competente, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e por todos os titulares de direito reais registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou pelos confrontantes da área. Outro documento imprescindível para instruir a requisição junto ao cartório de registro de imóveis são as certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente.

O inciso IV do artigo em comento, 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.

Faz-se necessários, também, outros documentos como contratos, recibos de taxas e comprovantes de impostos, que demonstram a origem e a comprovação da continuidade da posse, de forma mansa e pacífica durante o tempo necessário exigidos pela lei para confirmar a prescrição aquisitiva.

Através da representação de advogado ou defensor público, após todos os arquivos e documentos serem reunidos à instrução do requerimento, que deverá ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis, após a devida verificação e conferência do pedido que será autuado pelo registrador, se todos os documentos e arquivos foram devidamente anexados, o pedido será protocolado e continuará com os atos registrares decorrentes. Observa-se ainda que o dispositivo discorre sobre prorrogação de prazo, no § 1º: “prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido”. A prenotação, a solicitação do reconhecimento de usucapião extrajudicial no cartório é protocolado pelo usucapiente e prosseguirá em aberto até a acolhida do pedido.

Nas cláusulas do parágrafo terceiro da legislação em comento, *in verbis*, caberá ao oficial de registro de imóveis dar ciência aos entes públicos, chama-se a atenção para o fato da ciência aos entes ser pessoalmente ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos:

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

Neste caso, caberá a Fazenda Pública investigar o bem sobre o qual existe o pedido da prescrição aquisitiva, procurando averiguar a qualidade do bem a ser usucapido, se pertence a categoria de bem público, o qual é impossível recair sobre ele o instituto da usucapião. Também deverá o oficial de registros de imóveis dar ampla publicidade ao procedimento, lançando-se mão de publicação de edital em jornal de grande circulação para ciência, onde houver terceiros interessados, que poderão, se quiser, manifestar-se em quinze dias, sendo um direito real, o direito de propriedade tem eficácia *erga omnes*, ou seja, se opõe a todos. Por isso, a necessidade da ampla publicidade.

Caso os entes públicos notificados não se manifestem e nem haja nenhum protesto, por parte dos juriconsultos, fica evidenciado que não ocorrerá a

impugnação pelos mesmos, podendo então o processo administrativo seguir seu curso normal. O oficial do registro de imóveis está autorizado, de acordo com o parágrafo quinto do artigo em questão, a realização de diligências até o local do imóvel com a intenção de dirimir dúvidas ou perante as repartições públicas.

Logo, transcorrido o prazo de quinze dias, quando todas as diligências estiverem sido realizadas, pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis, conforme o dispositivo legal, se a documentação estiver totalmente regularizada, será registrada a aquisição do imóvel, pelo oficial de Registro de Imóveis, com todas as descrições apresentadas, se for o caso, sendo permitida a abertura de matrícula.

De qualquer forma, conforme o parágrafo 7º do referido artigo 216-A, é considerada lícita a suscitação de dúvida que poderá ser formulada pelo interessado, caso queira e ache necessário. Urge esclarecer, que, após a suscitação de dúvida pelo interessado é que ocorre um procedimento em que o oficial do cartório remete ao juízo competente, por escrito, a declaração de dúvida. Ou seja, a questão contestada, a qual será examinada e deferida pelo juiz singular, na esfera administrativa

Todo procedimento referente a essa declaração dispõe expressamente o artigo 198 da Lei 6.015/1973:

Art. 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.

É uma recomendação da legislação, que os arquivos devem estar em ordem, porém, caso ao final das diligências essa documentação não esteja em ordem, haverá a rejeição do pedido pelo oficial de registro, esse fato não impede o ajuizamento da ação de usucapião é o comando dos parágrafo oitavo e nono do artigo em tela.

Em função do princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição, no caso de ocorrer a impugnação da solicitação, ou o indeferimento pelo oficial do registro de imóveis, o pedido administrativo, e toda a documentação, em anexo, será enviada para o juízo competente, para ser processado o ajuizamento da ação de usucapião, neste caso, deixando a esfera administrativa ou extrajudicial. Sendo que cabendo ao requerente constituir emenda inicial, adequando-a as exigências de um processo judicial comum.

Sobre o princípio da inafastabilidade, Pedro Lenza pondera:

Princípio da inafastabilidade da jurisdição (art. 5.º, XXXV) O princípio da inafastabilidade da jurisdição é também nominado direito de ação, ou princípio do livre acesso ao Judiciário, ou, como assinalou Pontes de Miranda, princípio da ubiquidade da Justiça. O inciso XXXV do art. 5.º da CF/88 estabelece que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito. Criticamos essa forma indireta de apresentação da garantia ao direito à jurisdição (“a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”), que, provavelmente, foi adotada como reação a atos arbitrários que, aproveitando a inexistência de prescrição constitucional expressa (lembrar que referido direito só adquiriu o status de preceito constitucional com a Constituição de 1946), muitas vezes, por intermédio de lei ou decreto-lei, excluíam da apreciação do Poder Judiciário lesão a direito. (LENZA, 2016).

O §11, do artigo 216-A, preconiza: caso o imóvel usucapiendo seja unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado o consentimento dos titulares de direito reais e outros direitos registrados ou averbados, na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar conforme descrito no parágrafo segundo, *in verbis*:

§ 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.

Referente ao parágrafo acima descrito, caso não seja encontrado ou esteja em lugar incerto ou não seja localizado o notificando, será certificado pelo registrador de imóveis que deverá lançar o edital, para promover a sua citação, em jornal de grande circulação, por duas vezes, no intervalo de quinze dias cada um, caso haja o silêncio, será considerado como concordância.

Com a larga utilização dos meios eletrônicos, a lei, hora comentada, achou prudente, através de seu artigo 215-A, parágrafo 14, autorizar que o edital referido no artigo anterior possa ser por meio virtual, caso o Tribunal tenha regulamento próprio sobre o assunto. Dando assim maior agilidade ao procedimento e um alcance maior na sua visualização, no que será dispensada a utilização de jornais de grande circulação para a publicação de editais.

Por fim, o procedimento de justificação administrativa poderá comprovar a posse e os demais dados necessários, se ocorrer a ausência ou se forem insuficientes os documento, perante a serventia extrajudicial, que obedecerá no que couber no disposto:

§ 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 5º Aplica-se o disposto nesta Seção àquele que pretender justificar a existência de algum fato ou relação jurídica para simples documento e sem caráter contencioso, que exporá, em petição circunstanciada, a sua intenção.

In verbis:

Art. 382. Na petição, o requerente apresentará as razões que justificam a necessidade de antecipação da prova e mencionará com precisão os fatos sobre os quais a prova há de recair.

§ 1º O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a citação de interessados na produção da prova ou no fato a ser provado, salvo se inexistente caráter contencioso.

§ 2º O juiz não se pronunciará sobre a ocorrência ou a inoocorrência do fato, nem sobre as respectivas consequências jurídicas.

§ 3º Os interessados poderão requerer a produção de qualquer prova no mesmo procedimento, desde que relacionada ao mesmo fato, salvo se a sua produção conjunta acarretar excessiva demora.

§ 4º Neste procedimento, não se admitirá defesa ou recurso, salvo contra decisão que indeferir totalmente a produção da prova pleiteada pelo requerente originário.

Art. 383. Os autos permanecerão em cartório durante 1 (um) mês para extração de cópias e certidões pelos interessados.

Parágrafo único. Findo o prazo, os autos serão entregues ao promovente da medida.

Portanto, o CNJ - Conselho Nacional de Justiça, no dia 15 de dezembro de 2017, editou um provimento de número 65, que regulamenta o procedimento para a realização da usucapião extrajudicial nos Cartórios de Notas e Cartórios de Registros de Imóveis, no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A, da Lei de Registros Públicos, com informações e diretrizes a

serem seguidas, para a instrumentalização do procedimento administrativo. Assim como, as medidas doravantes que deverão ser adotadas pelos Notários e Registradores.

Publicado o Ato Normativo, ficará mais fácil esclarecer pontos ainda obscuros para os notários, registradores, operadores do direito e jurisdicionados, espera-se que as dúvidas possam ser dirimidas. O documento se reveste de um conteúdo vasto e esclarecedor referente ao procedimento. Tece vários pormenores esmiuçando, assim, o tema. Toca no Requerimento de Registro e na Ata Notarial, menciona os bens públicos que não admitirá o reconhecimento da usucapião extrajudicial desses bens, nos termos da lei.

O provimento tratou, ainda, sobre os emolumentos cobrados sobre a Ata Notarial, que é documento revestida de fé pública para o requerimento de reconhecimento da usucapião extrajudicial, no que for admitido, caberá os requisitos da petição inicial estabelecidos no Novo Código de Processo Civil, em seu artigo 319, *in verbis*:

Art. 319. A petição inicial indicará:

I - o juízo a que é dirigida;

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

III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;

IV - o pedido com as suas especificações;

V - o valor da causa;

VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;

VII - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.

§ 1º Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias a sua obtenção.

§ 2º A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.

§ 3º A petição inicial não será indeferida pelo não atendimento ao disposto no inciso II deste artigo se a obtenção de tais informações tornar impossível ou excessivamente oneroso o acesso à justiça.

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

Art. 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.

A autenticação de cópias é dispensada quando, no requerimento, o advogado, sob sua responsabilidade pessoal, anexa as cópias e declara que são autênticas as cópias simples que são apresentadas no cartório. Logo, o provimento destaca que todas as notificações de destino do requerente serão entregues ao defensor público ou ao advogado, por e-mail. Vale salientar, aqui, o referido provimento do Conselho Nacional de Justiça:

PROVIMENTO N. 65, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017.

Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

O CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA, usando de suas atribuições legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal);
CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a previsão de que, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será processado diretamente no ofício de registro de imóveis (art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP);

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos (Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000);

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;
CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO as sugestões colhidas no âmbito da consulta pública realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça e nos autos do Pedido de Providência n. 0007015-88.2016.2.00.0000, em trâmite no Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

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

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

§ 1º O procedimento de que trata o *caput* poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

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

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

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

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

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

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

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

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

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

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

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

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

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

§ 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

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

§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

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

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.

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

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

§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

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

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

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

Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Art. 7º Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Art. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§ 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por *e-mail*.

§ 2º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

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

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

- VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

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

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

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

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

Art. 16. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente

interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

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

I – o nome e a qualificação completa do requerente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o *caput* deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

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

§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§ 3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de *habite-se*.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

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

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

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

Art. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio.

Art. 25. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Art. 27. Este provimento entra em vigor na data da sua publicação.

Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da vigência do Novo Código de Processo Civil, Lei 13.105/15, respectivamente com a edição do seu artigo 1.071, vieram as mudanças que abarcaram as áreas do direito notarial e registral, fazendo com que a solução dos processos e, principalmente, àqueles relacionados às propriedades imobiliárias, mais precisamente à usucapião extrajudicial, tornaram-se mais céleres, trazendo assim a expectativa da desoneração do Poder Judiciário, que se encontrava extremamente combalido.

Com essas alterações, trazidas através do Novo *Codex*, que inseriu o artigo 216,-A na Lei 6.015/73 e a modificou consideravelmente, em que foram, também, acarretadas modificações ao instituto da usucapião, que, hodiernamente, tem a opção de ser processado na via administrativa, de forma extrajudicial e na judicial. Essas mudanças fazem com que o jurisdicionado seja beneficiado pelos serviços dos cartórios de registros de imóveis e cartórios de notas, os quais se espera que sejam prestados com celeridade, eficácia, publicidade e eficiência, proporcionando, assim, segurança jurídica a toda a sociedade.

Quando o Novo Código Civil Brasileiro incorporou ao ordenamento jurídico a usucapião extrajudicial, foram desencadeadas ferramentas para que o cidadão, daquele momento em diante, pudesse adquirir o direito à propriedade imobiliária, que já tinha a posse, pelo tempo determinado por lei, sendo ainda a exigência da legislação um advogado ou procurador público para operar o seu direito. Como coadjuvantes importantes para a instrumentalização desse objetivo, o notário e o registrador de imóveis.

Ao transferir a usucapião extrajudicial, sob a responsabilidade dos delegatários, os titulares dos Cartórios de Notas e Cartórios de Registros de Imóveis colaboraram, também, para regularização das propriedades imobiliárias, assim como à desjudicialização dos procedimentos para concretização da prescrição aquisitiva.

Sob a tutela da Constituição Federal de 1988, as atividades praticadas pelos notários e registradores têm grande relevância. A própria Carta Magna determinou sua regulamentação através de legislação própria e que a atividade privada notarial e registral fosse delegada ao particular. O concurso público tem sido o meio de seleção desses agentes, que recebem delegação confiada pelo Poder Público.

A tendência atual do legislador, para atender ao clamor social quanto ao difícil acesso à justiça, tem sido utilizar a técnica da desjudicialização, elaborando leis que transfira para a via cartorária a resolução de procedimentos, pois terá um trâmite muito mais rápido. São atividades públicas que serão afastadas das mãos do magistrado, uma prestação de justiça muito mais morosa, e serão deslocadas para os cartórios, isto é, prestação de justiça mais célere.

Outra ferramenta de grande valor que foi alçada para um patamar elevado, é a Ata Notarial. Instrumento importante para a viabilização da

concretização da prescrição aquisitiva, uma inovação surgida do Novo Código de Processo Civil. Mecanismo que tem sido utilizado como meio de prova nos processos judiciais e administrativos. Peça-chave utilizada no processo extrajudicial para fomentar a concretização da prescrição aquisitiva.

Faz-se necessário ressaltar, ainda, que esse tipo de prescrição aquisitiva se submete a Constituição Federal do Brasil, principalmente, no que se refere a seus princípios fundamentais e a obtenção de direitos, tais como, princípio da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e do direito à propriedade.

O caráter conciliatório e consensual para a concretização do direito à propriedade imobiliária, pela via cartorária, é uma maneira de fazer e distribuir justiça de forma a não utilizar a justiça contenciosa. Ao adquirir o direito à propriedade, torna-se mais fácil operar a concretização de novos direitos, inerentes a quem tem o direito à propriedade e até então não havia sido operados.

Por conseguinte, a usucapião extrajudicial tem sido um dispositivo legalmente autorizado, seu pedido será apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis, que, por sua vez, providenciará todos os trâmites administrativos. Após os procedimentos, estabelecidos na legislação, como o pedido do reconhecimento da prescrição aquisitiva, a autuação a ser realizada pelo registrador, o protocolo, dentre outros procedimentos para finalizar o processo. Logo, tornará concretizado o sonho da aquisição da propriedade, o que corrobora para a paz social. Nesse momento, é feita a justiça.

REFERÊNCIAS

CARVALHO, Matheus. **Manual de Direito Administrativo**. 3. ed. Salvador: Editora Jus PODIVM, 2016.

CÓDIGO Civil 2002 - lei n. 10. 406, de 10 de janeiro de 2002.
Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>.
Acesso em 12 fev. 2018.

CONSTITUIÇÃO da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>.
Acesso em: 16 fev. 2018.

EL DEBS, Martha. **Legislação Notarial e de Registros Públicos Comentada para Concursos**. 3. ed. Salvador. Editora Jus Podivm. 2018.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Escolar da Língua Português**. 2. Ed. Curitiba. Editora Saraiva, 2011.
GANGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**, v. único. São Paulo: Editora Saraiva, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Sinopses Jurídicas - Direito das Coisas**, v. 3. São Paulo: Editora Saraiva, 2007.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado**. 2. ed. São Paulo. Editora Saraiva.

SUPREMO Tribunal Federal. **Lei das Doze Tábuas**. Disponível em:
<<http://www.stf.jus.br/portal/cms/verTexto.asp?servico=bibliotecaConsultaProdutoBibliotecaSimboloJustica&pagina=tabuas>> Acesso em: 16 fev. 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais**, v. 6. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2006.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil Comentado**. Salvador: Editora Juspodim, 2016.